Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **293/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
04-12-2014

Giudice delle esecuzioni: **Dott. NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Roberto Romani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Arch. Marco Turilli**
Codice fiscale: TRLMRC66H21L117W
Studio in: Via Curio Dentato 51 - 05100 Terni
telefono: 0744/406003
fax: 0744/401074
email: ufficiotecnico@eagroup.info

Beni in **Acquasparta (Terni)**
Località/Frazione **Rosaro**
Via della Torre n.9

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Acquasparta (Terni) frazione:Rosaro, Via della Torre n.9

Quota e tipologia del diritto
1/1 di · **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: Celibe - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D
Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione:
indirizzo Via della Torre 9, piano T-1°-2°, foglio 6, particella 79 categoria A/5, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € Euro 80,05
Derivante da:Variazione del 02/04/2008 n.1512 .1/2008 in atti dal 02/04/2008 (protocollo n. TR0045829) VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE

Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano secondo dell'immobile pignorato, il bagno, rispetto alla planimetria catastale, risulta più lungo di 50cm (verso la scala) e con la porta di ingresso sul lato corto (rivolta verso la scala). Dato che per l'Agenzia del Territorio non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non determinano la variazione del numero di vani e la loro destinazione funzionale, non vi è obbligo di presentare una nuova planimetria in catasto. Per quanto detto sopra la conformità catastale dell'immobile non è pregiudicata.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:in centro storico normale
Area urbanistica:residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Acquasparta - Massa Martana - Todi - Terni - Spoleto.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: Lago di Corbara - Cascata delle Marmore (TR).
Attrazioni storiche: Ponte delle Torri (Spoleto) - Rocca Albornoziana - Carsulae (TR).
Principali collegamenti pubblici: /
Servizi offerti dalla zona: /

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Acquasparta (Terni), Via della Torre n.9
Occupato da [redacted] n qualità di proprietario dell'immobile
Note: Il giorno 16-07-14 è avvenuto il primo sopralluogo per la verifica degli immobili oggetto del compendio pignorato ma non è stato possibile accedere né tantomeno verificare la disponibilità e detenzione.
Il giorno 25-07-14 è avvenuto il secondo sopralluogo ed è stato possibile verificare che l'immobile è effettivamente occupato da [redacted] in qualità di proprietari ed unic inquilin .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:
- Ipoteca volontaria attiva a favore di
contro derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Importo ipoteca: € 190.000 - Importo capitale: € 95.000
rogito CLERICO' FILIPPO in data 30/04/2008 ai nn. 6251 3959
iscritto/trascritto a TERNI in data 12/05/2008 ai nn. 5619 1075
Note: Sezione C della Nota - Soggetti
Unità negoziale n.1 (unica):
Immobile - Fg. 6 P.lla 79 Natura A5 ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE
A favore di
relativamente all'unità negoziale N.1 per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Contro relativamente all'unità negoziale N.1 per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Dati precedenti relativi ai corpi: A
- Ipoteca legale attiva a favore di
contro derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973) - Importo ipoteca: € 19.963,70 - Importo capitale: € 9.981,85
rogito in data 11/04/2011 ai nn. 39 10911

iscritto/trascritto a FOLIGNO in data 19/04/2011 ai nn. 4816 746
Note: Sezione C della Nota - Soggetti
Unità negoziale n.1 (unica):
Immobile - Fg. 6 P.lla 79 Natura A5 ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE
A favore di [redacted] relativamente all'unità negoziale N.1 per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Contro [redacted] relativamente all'unità negoziale N.1 per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
rogito TRIBUNALE DI TERNI in data 07/01/2014 ai nn. 1471
iscritto/trascritto a TERNI in data 28/02/2014 ai nn. 1739 1445
Sezione C della Nota - Soggetti
Unità negoziale n.1 (unica):
Immobile - Fg. 6 P.lla 79 Natura A5 ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE
A favore di [redacted] relativamente all'unità negoziale N.1 per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Contro [redacted] relativamente all'unità negoziale N.1 per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
SEZIONE "D" - ULTERIORI INFORMAZIONI:
La presente per la complessiva somma di Euro 90.214,30, oltre interessi e spese.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Acquasparta (Terni), Via della Torre n.9
Certificato energetico non presente
Classe energetica G
Note classe energetica La classe energetica dell'immobile, visto lo stato di conservazione al momento del sopralluogo, si associa all'ultima fascia di classificazione "G".
Avvertenze ulteriori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
Proprietà per 1/1 dal **ante ventennio al 26/04/1994** In forza di atto di compravendita
Note: DATI DERIVANTI DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Titolare/Proprietario: [redacted] Proprietà per 1000/1000 dal **26/04/1994 al 03/05/2006** In forza di atto di compravendita a rogito SBROLLI FULVIO in data 26/04/1994 ai nn. REP. 76461 trascritto a TERNI in data 17/05/1994 ai nn. R.P.3051, R.G.4018
Note: DATI DERIVANTI DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Titolare/Proprietario: [redacted] Proprietà per 1/1 dal **03/05/2006 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito DE ROSSI ANTONIO FELICE in data 03/05/2006 ai nn. REP. 17662/3009 trascritto a AMELIA (TR) in data 04/05/2006 ai nn. R.G.5707, R.P.3490
Note: DATI DERIVANTI DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO
Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in **Acquasparta (Terni) frazione: Rosaro, Via della Torre n.9**
Identificativo: NESSUNA PRATICA EDILIZIA INDIVIDUATA
NOTE: Dall'accurata ricerca in Comune ad Acquasparta, Ufficio Pianificazione e gestione del Territorio, non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia relativa all'immobile pignorato.
Allo stesso modo anche dall'ultimo atto di compravendita analizzato (corrispondente al RP 3490, RG 5707; Pubblico Ufficiale De Rossi Antonio Felice repertorio 17662/3009 del 03/05/2006) si conferma quanto sopra scritto, ovvero che "...l'edificio in questione è antecedente al 1967..." e che "...da allora non ha subito modifiche per le quali sia stato necessario richiedere apposite licenze o concessioni edilizie o permessi di costruire o dichiarazioni di inizio attività oppure concessioni o permessi in sanatoria per abusivismi edilizi.".
Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]
Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: ZONA "A"
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	

Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

Norme Tecniche di attuazione:

Art. 15 - Centro storico - ZONA "A"

1. L'insediamento consolidato prevalentemente residenziale con valenza storico culturale, di cui al presente Capo, individuato dal PRG parte Strutturale è individuato dal PRG parte Operativa come centro storico, ovvero come zona "A" di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ed è rappresentato dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli

agglomerati stessi.

2. Tale situazione insediativa viene definita come zona "A" e il PRG parte Operativa individua il "centro storico", dove è possibile attivare politiche di rigenerazione e rivitalizzazione secondo quanto indicato dalla L.R. 12/2008, attraverso la previsione e l'attuazione di specifici strumenti, quali programmi urbanistici (art. 28 L.R. 11/2005), programmi urbani complessi (L.R. 13/97) o Piani attuativi di recupero di iniziativa pubblica, privata o mista (L.R.11/2005). oggetto di Piano Particolareggiato ai sensi del successivo articolo 12. delle presenti norme.

3. Nella zona "A" gli interventi ammessi sono quelli prescritti dalla Legge 457/78. Tutti gli interventi edilizi sono autorizzati previo parere della Commissione edilizia comunale di cui alla L.R. 1/2004.

4. Ai sensi della Legge Regionale n. 12/2008 si intende per ambiti di rivitalizzazione prioritaria (ARP): le aree, delimitate, prevalentemente all'interno del centro storico della zona "A", che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale e pertanto costituiscono luoghi prioritari da rivitalizzare.

5. All'interno delle zona "A" il PRG individua le aree interessate parzialmente o totalmente da piani attuativi, riconducibili alla nuova normativa di cui alla Legge 12/2008, è possibile per le parti non interessate da specifiche indicazioni del nuovo PRG, attuare piani di recupero o interventi attraverso Pian Attuativi specifici di iniziativa pubblica o mista.

6. Il PRG Parte strutturale, nella situazione insediativa del presente Capo, contempla la presenza di una fascia di rispetto del centro storico e il PRG parte Operativa individua tale fascia di riapetto della zona A in coerenza con quanto prescritto dal PTCP della Provincia di Terni all'art. 134 delle Norme di attuazione del piano.

7. Nelle fasce di rispetto dei centri storici, ovvero delle zone A vige la stessa normativa prevista per la medesima zona A ad eccezione degli interventi di nuova edificazione, ovvero in tali aree non è prevista alcuna forma di nuova edificazione, altresì è possibile intervenire sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché interventi di ristrutturazione edilizia.

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

Descrizione :**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**di cui al punto **A**

L'immobile è sito nel centro storico di Rosaro, frazione del Comune di Acquasparta, in Via della Torre n.9, piano:T-1^-2^. Distinto catastalmente al Foglio 6, P.lla 79, Categoria A/5, Classe 2^, Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 80,05. Trattasi di fabbricato residenziale, tipologia "a schiera" d'angolo, realizzato antecedentemente al 1 Settembre 1967, si sviluppa su tre livelli. L'intero corpo di fabbrica è costituito da un'unica unità immobiliare composta da: una scala esterna che porta all'ingresso principale al piano primo in corrispondenza della facciata anteriore dell'immobile; coincide con l'ingresso il locale cucina. I collegamenti verticali tra gli ambienti dell'unità immobiliare avvengono tramite scala a chiocciola interna. Al piano terra vi è l'altro locale, deposito, seminterrato a circa 1 m dal livello del terreno circostante. Al piano secondo si trovano la camera ed il bagno.
La superficie complessiva dell'unità abitativa è di circa 58mq.
L'immobile oggetto di esecuzione non è stato ristrutturato e si presenta complessivamente in condizioni di visibile degrado.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **58.1**

è posto al piano T-1^-2^
L'edificio è stato costruito nel antecedente al 1 Settembre 1967
L'unità immobiliare è identificata con il numero 9 di Via della Torre - Rosaro di interno , ha un'altezza interna di circa 2.55 m
E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia:**a falde** materiale:**c.a.** condizioni:**sufficienti**
Scale	tipologia:**a rampa unica** materiale:**c.a.** ubicazione:**esterna** servoscala:**assente** condizioni:**sufficienti**
Scale	tipologia:**a chiocciola** materiale:**acciaio** ubicazione:**interna** servoscala:**assente** condizioni:**sufficienti**
Solai	condizioni:**sufficienti** - Note:Laterocemento
Strutture verticali	materiale:**muratura** condizioni:**sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**legno** protezione:**persiane** materiale protezione:**legno** condizioni:**scarse**
Infissi interni	tipologia:**a battente** materiale:**legno tamburato** condizioni:**scarse** - Note:Vi è solo l'infisso che separa la camera da letto con l'ingresso al bagno, al piano secondo.
Manto di copertura	materiale:**tegole in cotto** coibentazione:**inesistente** condizioni:**sufficienti**
Pareti esterne	materiale:**muratura di mattoni pieni** coibentazione:**inesistente** rivestimento:**intonaco di cemento** condizioni:**sufficienti**
Pavim. Interna	materiale:**cotto** condizioni:**scarse**
Pavim. Interna	condizioni:**scarse** - Note:In camera da letto al piano primo la pavimentazione è in listelli di legno.

Portone di ingresso — tipologia:**anta singola a battente** materiale:**legno tamburato** accessori:**senza maniglione antipanico** condizioni:**scarse**

Rivestimento — ubicazione:**bagno** condizioni:**pessime**
- Note:Piastrelle di ceramica.

Rivestimento — ubicazione:**cucina** materiale:**intonaco di cemento** condizioni:**pessime**
- Note:Sulla parete opposta all'ingresso ed in adiacenza alla stessa, l'intonaco presenta evidenti macchie di bruciato ed annerimento da fumi.

Impianti:

Elettrico — tipologia:sottotraccia, tensione:220V, condizioni:scarse

Gas — tipologia:sottotraccia, alimentazione:metano, condizioni:scarse

Idrico — tipologia:sottotraccia, alimentazione:diretta da rete comunale, condizioni:scarse

Termico — tipologia:autonomo, diffusori:termosifoni in alluminio, condizioni:scarse

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminterrato - Piano terra	sup reale netta	16,80	0,50	8,40
Ripostiglio sottoscala	sup reale netta	0,70	0,50	0,35
Scala a chiocciola interna	sup reale netta	4,30	1,00	4,30
Scala esterna di ingresso al piano primo	sup reale netta	3,00	0,30	0,90
Cucina	sup reale netta	16,80	1,00	16,80

Bagno	sup reale netta	2,20	1,00	2,20
Camera	sup reale netta	14,30	1,00	14,30
		58,10		**47,25**

Accessori: /

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente perizia di stima ha le finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Acquasparta, più precisamente a Rosaro, in centro storico, Via della Torre n.9. Più precisamente si tratta del fabbricato censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al fg. 6 p.lla 79, cat A/5, Cl.2^, vani catastali 2,5.

La stima consiste nel determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al più probabile "valore di mercato") cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale) : il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. Relativamente al procedimento diretto questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici, previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto, quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo conosciuto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) del bene da stimare. Per quanto riguarda il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima; naturalmente dovranno essere tenuti in

debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano la redditività. In caso di mancanza o insufficienza di prezzi per scarsità di scambi, avvenuti nel recente passato, in presenza altresì di beni locati, alla comparazione diretta si preferirà tale metodo della "capitalizzazione dei redditi" sulla scorta del noto assioma per cui "un bene ha un determinato valore in funzione della propria capacità di produrre reddito". Teoria e prassi valutativa concordano nell'utilizzare principalmente l'espressione della rendita perpetua illimitata sopra riportata; tale assunzione deriva dal fatto che il bene immobiliare ha un ciclo di vita estremamente lungo e che la differenza fra il valore attuale di una rendita perpetua ed il valore di una rendita limitata assume valori contenuti dopo pochi anni. L'algoritmo di calcolo è quindi Valore = Reddito/ Tasso di capitalizzazione dove noto il reddito annuo costante ed assunto un tasso di capitalizzazione, otteniamo il Valore del cespite in grado a sua volta di fornire una rendita R costante nel tempo. Tale procedimento non può essere preso in considerazione nel caso specifico per il non verificarsi dei presupposti fondamentali che sono alla base della sua applicazione quale la notevole difficoltà di ipotizzare un reddito netto ordinario, continuativo e costante nel futuro in un sistema economico dominato dall'incertezza quale è quello italiano.
Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio si incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili avanti analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del centro storico del Comune di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato dati del tutto attendibili. Si è tenuto conto oltre all'ubicazione ed al territorio circostante al fabbricato anche ed in particolare: delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva, nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.
Le indicazioni di mercato sono state reperite da diverse fonti quali :
• Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia ma in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 780 €/mq e 970 €/mq;
• Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, ma ristrutturati, valori compresi tra 1000 €/mq e 1200 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice compresa tra 900 €/mq e 1080 €/mq;

• Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria IV trimestre 2013 CCIAA di Perugia che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 450 €/mq e 600 €/mq (considerando i valori di Acquasparta - semiperiferia - da ristrutturare).

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione da alcuni anni. Nel III trimestre 2013 continua a rallentare la flessione del mercato immobiliare. In termini di NTN gli scambi di unità immobiliare nel III trimestre 2013 sono in calo rispetto al III trimestre 2012 del -6,6%. Nonostante il rallentamento del tasso di calo, le variazioni continuano a permanere negative portando il valore assoluto delle transazioni complessive al valore minimo dal 2004.
Il segno negativo è stato rilevato in tutti i settori. Le flessioni maggiori si registrano nei comparti non residenziali con il terziario che segna il calo più elevato, -11,7%, seguito dal settore produttivo, che registra una variazione tendenziale negativa del -9,4% e infine dal segmento del commerciale che scende del -8,2%. Nel III trimestre 2013, il settore residenziale segna un calo del -5,1% proseguendo così la riduzione dei tassi di calo in atto dall'inizio dell'anno. Analogo l'andamento nel settore delle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, che segna una perdita del -6,6%.
Risulta evidente dal III trimestre 2006 un prolungato andamento mediamente negativo del mercato immobiliare, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010, ma solo per le abitazioni, e negli ultimi due del 2011. Nel 2012, le flessioni sono state fortemente accentuate in tutti i trimestri raggiungendo il massimo con la perdita del IV trimestre 2012 (quasi un terzo degli scambi, -29,6%). In questi tre trimestri del 2013 le variazioni per il settore residenziale sono ancora negative ma a tassi che indicano un rallentamento delle perdite, mentre, per gli altri settori, il calo torna ad aggravarsi nell'ultimo trimestre.
Dallo scenario immobiliare rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 500 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della seguente perizia viene effettuato sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 450 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Per concludere, il valore unitario risultante dalla stima è quindi 600 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

- per la documentazione catastale, atti e certificati:
• Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Terni;
• Conservatoria dei RR.II. del Comune di Terni;
• Ufficio tecnico del Comune di Acquasparta.

- per la determinazione dei valori di stima:
• Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria IV trimestre 2013;
• Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – II semestre 2013;
• agenzie immobiliari;

- per l'analisi del mercato immobiliare:
• Osservatorio Immobiliare Nazionale Settore Urbano FIAIP- 2013;
• ONMI – Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare – Tecnoborsa S.C.p.A. Consorzio per lo sviluppo del Mercato Immobiliare ;
• Osservatorio sul Mercato Immobiliare Nomisma S.p.A. - Società di studi economici.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		47,25	58,10	28.350,00	28.350,00
				28.350,00	**28.350,00**

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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 4.252,50

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **24.097,50**

Allegati:

Allegato A: Estratto di mappa
Allegato B: Planimetria catastale
Allegato C: Visure storiche dell'immobile
Allegato D: Documentazione fotografica

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Turilli

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
ARCHITETTO MARCO TURILLI
A 247
PROVINCIA DI TERNI

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott.ssa Giubilei Natalia

Esecuzione Immobiliare iscritta al **293/2013** R.E.

Promossa da :

Contro:

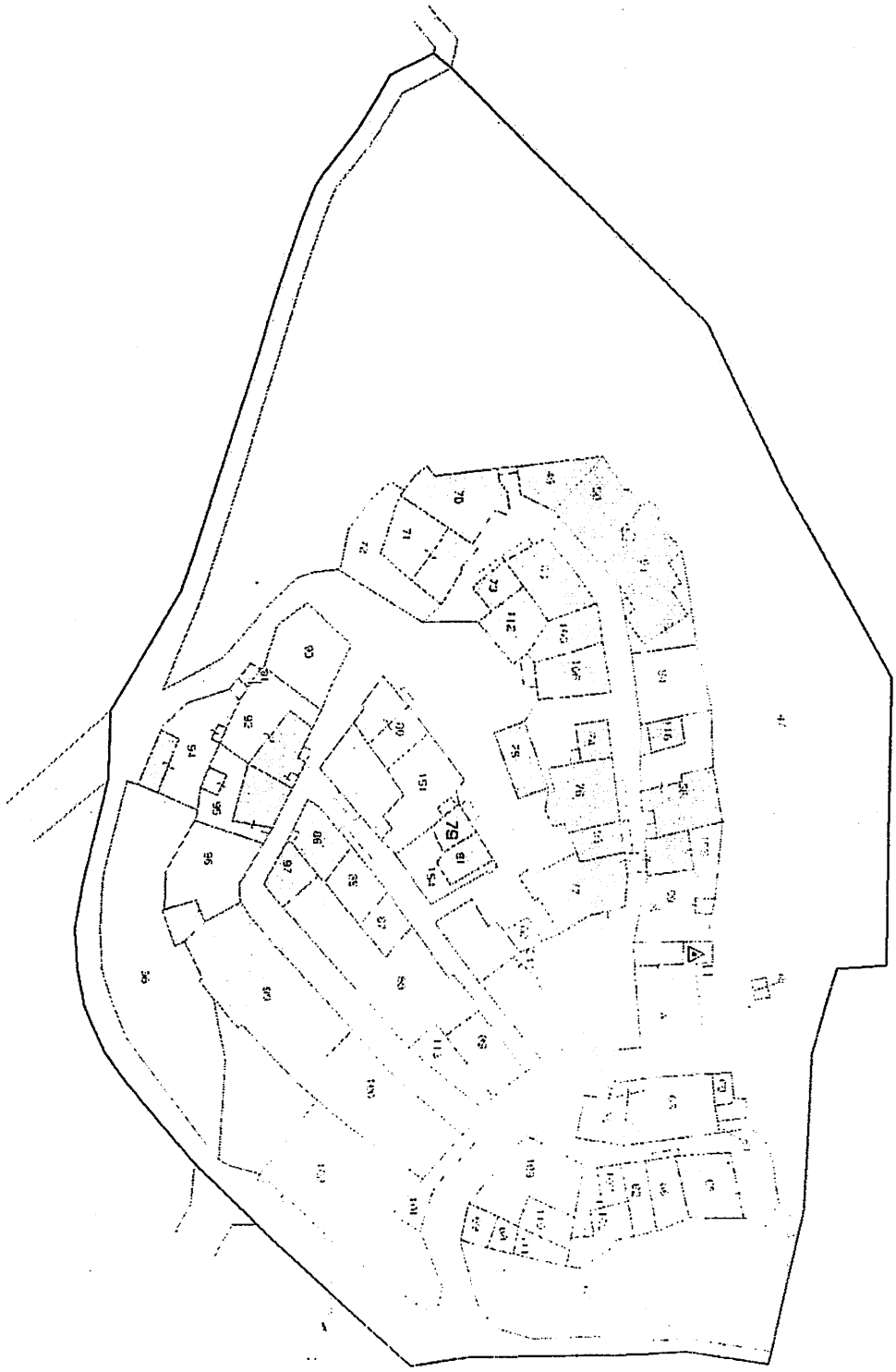
ALLEGATO - A -

ESTRATTO DI MAPPA

Giudice: Dott.ssa Giubilei Natalia
Curatore/Custode: avv. Romani Roberto
Perito: arch. Turilli Marco

N=87100

E=2600



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. ING. AELIO ANGELANTONIO

Vis. ord. 11.00 euro

Comune: ACQUASPARTA
Foglio: 6 Sez.: A
Richiedente: dini

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

11-Lug-2014 10.17
Prot. n. TR0069454/2014

1 Particella: 79

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott.ssa Giubilei Natalia

Esecuzione Immobiliare iscritta al **293/2013** R.E.

Promossa da :

[redacted]

Contro:

[redacted]

ALLEGATO - B -

PLANIMETRIA CATASTALE

Giudice: Dott.ssa Giubilei Natalia
Curatore/Custode: avv. Romani Roberto
Perito: arch. Turilli Marco

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

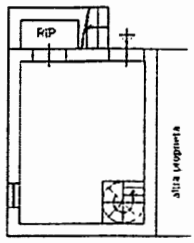
Dichiarazione protocollo n. TR0045829 del 02/04/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Acquasparta

Via Della Torre civ. 9

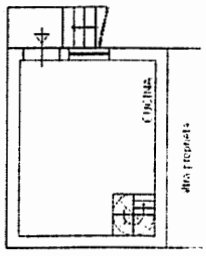
Identificativi Catastali:	Compilata da: Rosati Michela
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 6	
Particella: 79	
Subalterno:	Prov. Terni N. 1138

Scheda n. 1 Scala 1:200



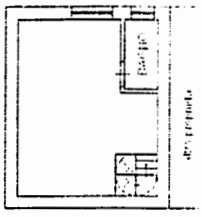
PIANO TERRA

H=2,55m



PIANO PRIMO

H=2,55m



PIANO SECONDO

H=2,55m

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2014 - Comune di ACQUASPARTA(A045) - < Foglio: 6 Particella: 79 > - Sub:
VIA DELLA TORRE n. 9 piano: T-1-2;

Ultima Planimetria2 in atti

N

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott.ssa Giubilei Natalia

Esecuzione Immobiliare iscritta al **293/2013** R.E.

Promossa da :

Contro:

DINO SALVATORE

VISURE STORICHE DELL'IMMOBILE

Giudice: Dott.ssa Giubilei Natalia
Curatore/Custode: avv. Romani Roberto
Perito: arch. Turilli Marco

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/07/2014 - Ora: 10.15.37 Segue

Visura n.: TR0069452 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2014

Dati della richiesta	**Comune di ACQUASPARTA (Codice: A045)** **Provincia di TERNI** **Foglio: 6 Particella: 79**
Catasto Fabbricati	**Dati relativi all'immobile selezionato**

INTESTATO

1	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 02/04/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		6	79				A/5	2	2,5 vani		Euro 80,05	Variazione del 02/04/2008 n . 1512 .1/2008 in atti dal 02/04/2008 (protocollo n . TR0045829) VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE

Indirizzo VIA DELLA TORRE n. 9 piano: T-1-2;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		6	79				A/5	2	2,5 vani		Euro 80,05 L. 155.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo . VIA DELLA TORRE n. 9. PT-1-2 n. 9;
Notifica - Partita 343 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		6	79				A/5	2	2,5 vani		L. 100	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo . VIA DELLA TORRE n. 9. PT-1-2 n. 9;

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2014

Notifica	-	Partita	343	Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 03/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 3490 .1/2006 in atti dal 08/05/2006 Repertorio n.: 17662 Rogante: DE ROSSI ANTONIO FELICE Sede: AMELIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

Situazione degli intestati dal 26/04/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 03/05/2006
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/04/1994 Voltura n. 2355 .1/1994 in atti dal 03/12/1994 Repertorio n.: 76461 Rogante: SBROLLI Sede: TERNI Registrazione: COMPRAVENDITA		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 26/04/1994
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 17963 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: ARCTI MARCO TURILLI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott.ssa Giubilei Natalia

Esecuzione Immobiliare iscritta al **293/2013** R.E.

Promossa da :

[redacted]

Contro:

[redacted]

ALLEGATO - D -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

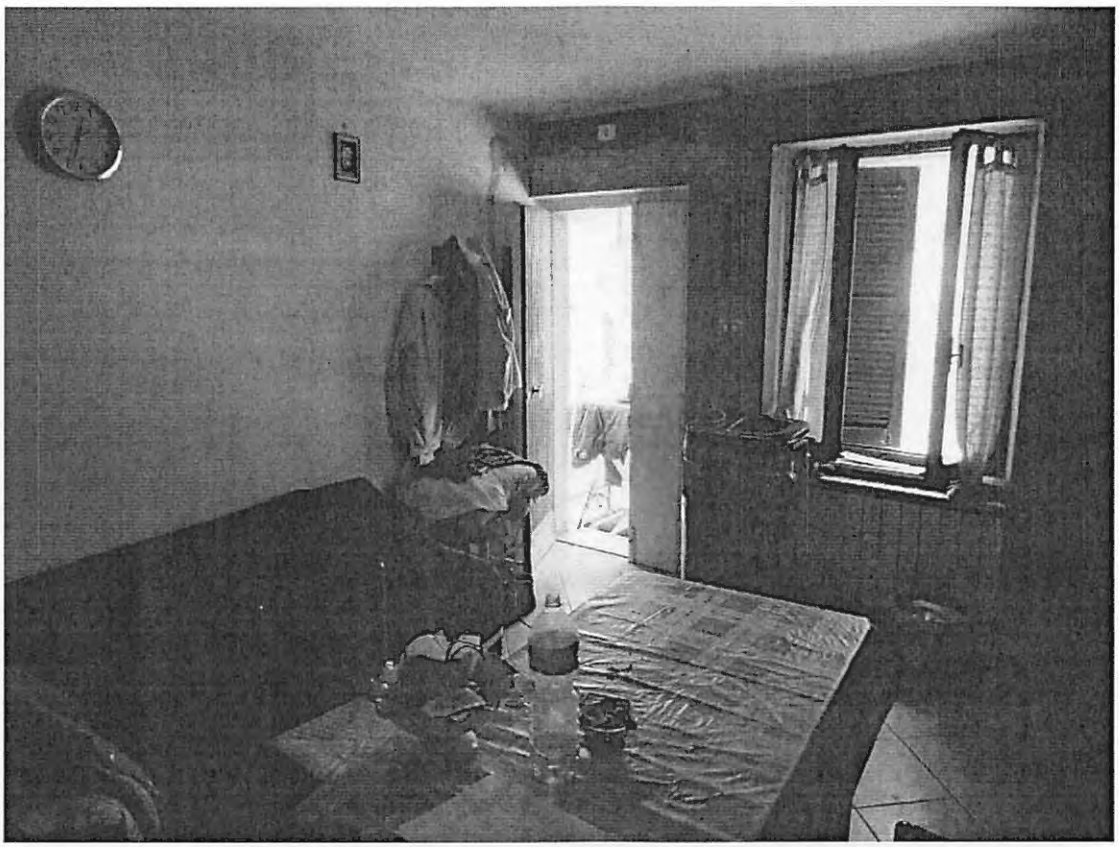
Giudice: Dott.ssa Giubilei Natalia
Curatore/Custode: avv. Romani Roberto
Perito: arch. Turilli Marco

FOTO AEREA 1 (foto n.1)

FOTO ESTERNO FABBRICATO 1 (foto n.2)

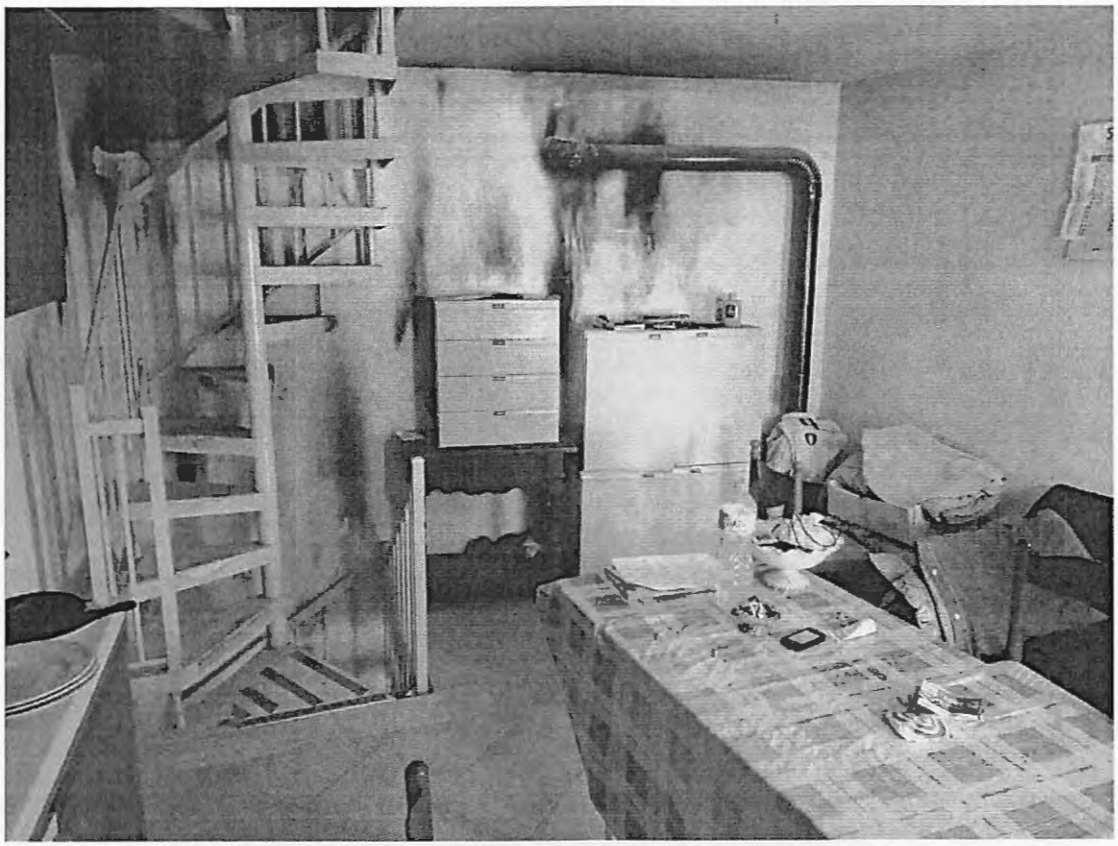
FOTO ESTERNO FABBRICATO 2 (foto n.3)

FOTO ESTERNO FABBRICATO 3 (foto n.4)



INGRESSO APPARTAMENTO, CUCINA – PIANO PRIMO (foto n.5)

CUCINA – PIANO PRIMO (foto n.6)

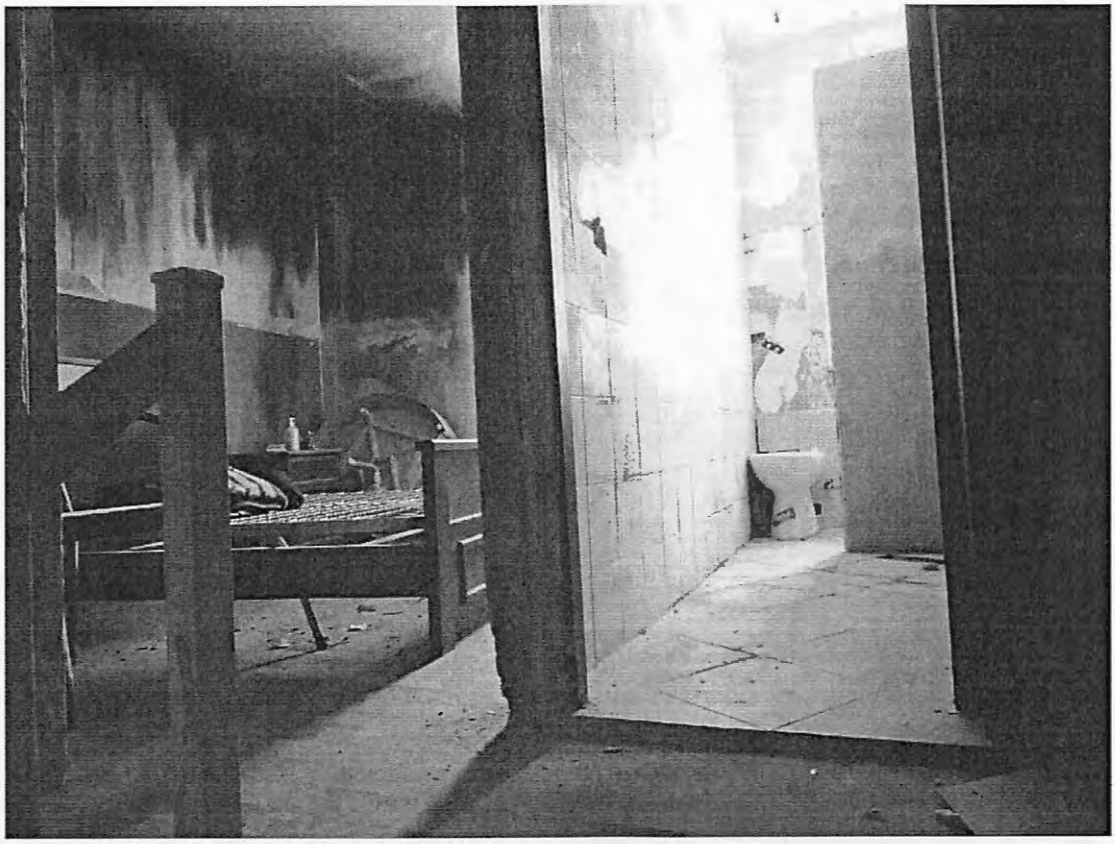


CUCINA – PIANO PRIMO (foto n.7)

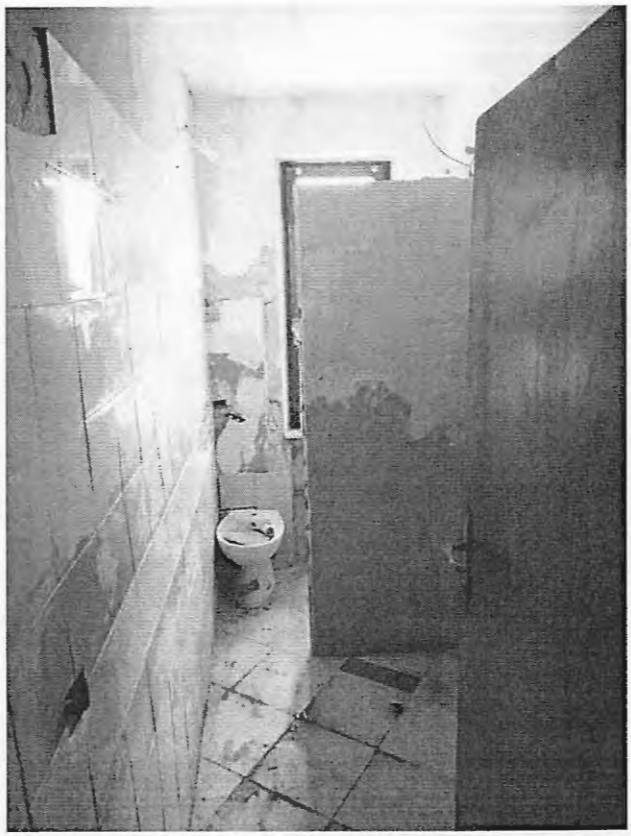
CAMERA – PIANO SECONDO (foto n.8)

CAMERA – SECONDO PIANO(foto n.9)

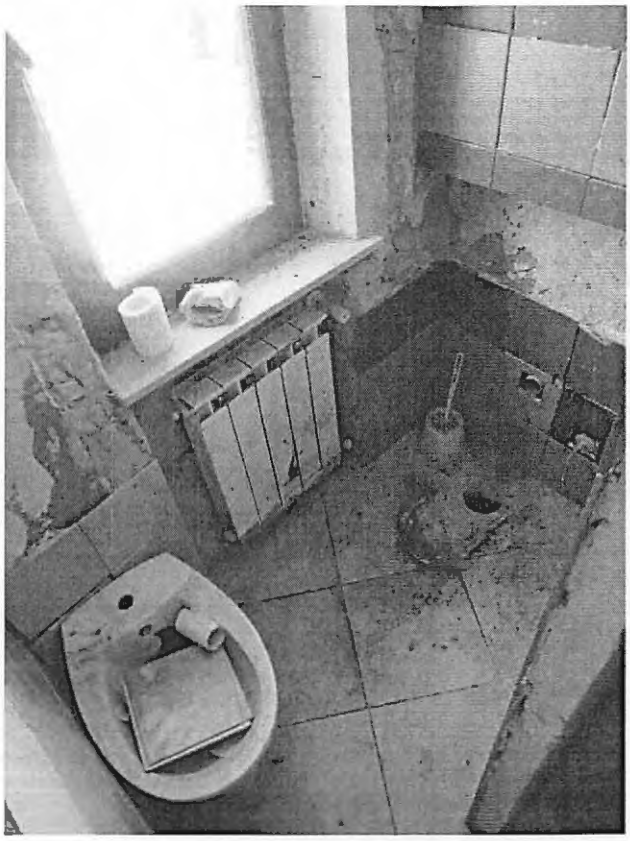
CAMERA – SECONDO PIANO (foto n.10)



CAMERA, BAGNO – SECONDO PIANO (foto n.11)



BAGNO – SECONDO PIANO (foto n.12)



BAGNO – SECONDO PIANO (foto n.13)

BAGNO – SECONDO PIANO (foto n.14)

FOTO LOCALE 1 – PIANO TERRA (foto n.15)

FOTO LOCALE 1 – PIANO TERRA (foto n.16)

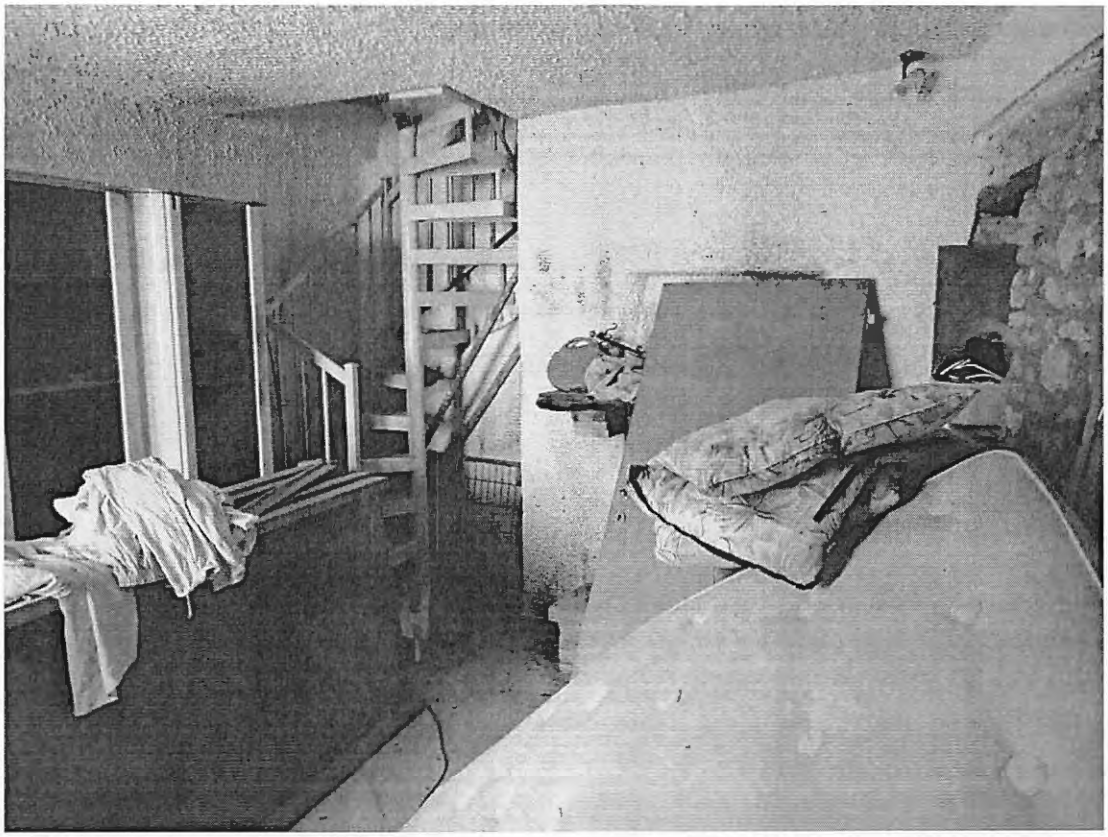


FOTO LOCALE 1 – PIANO TERRA (foto n.17)

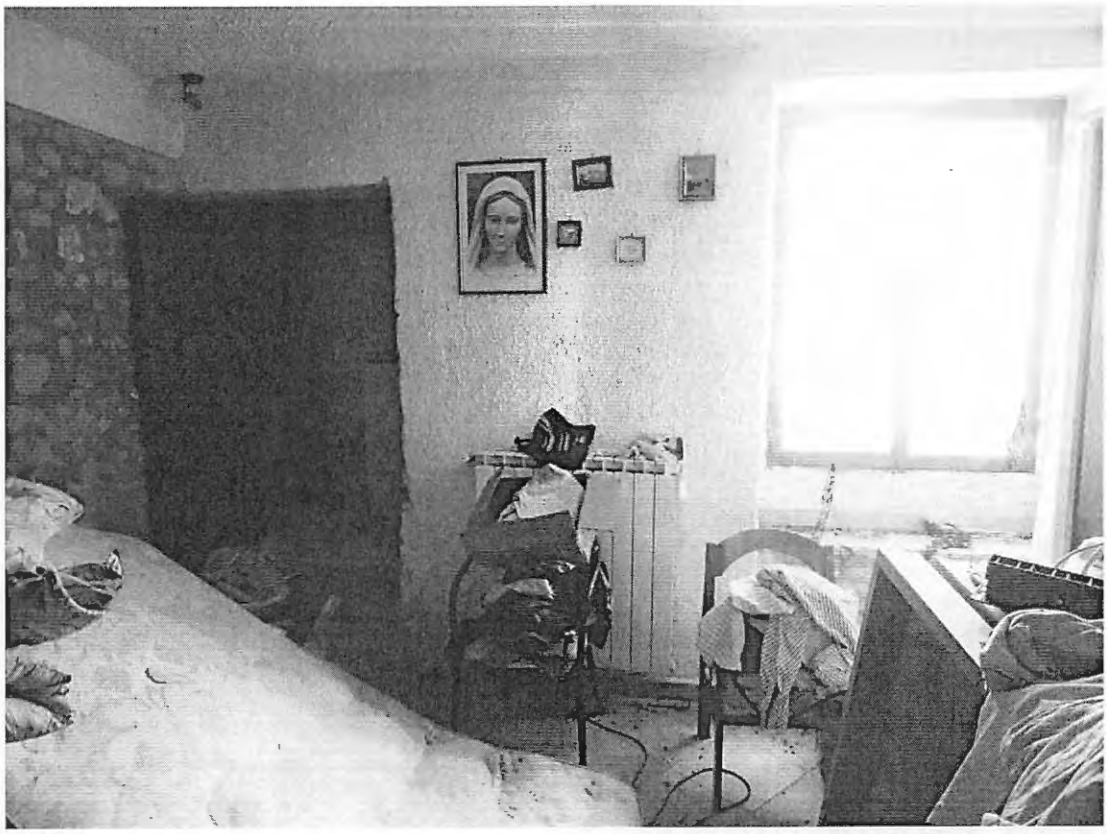
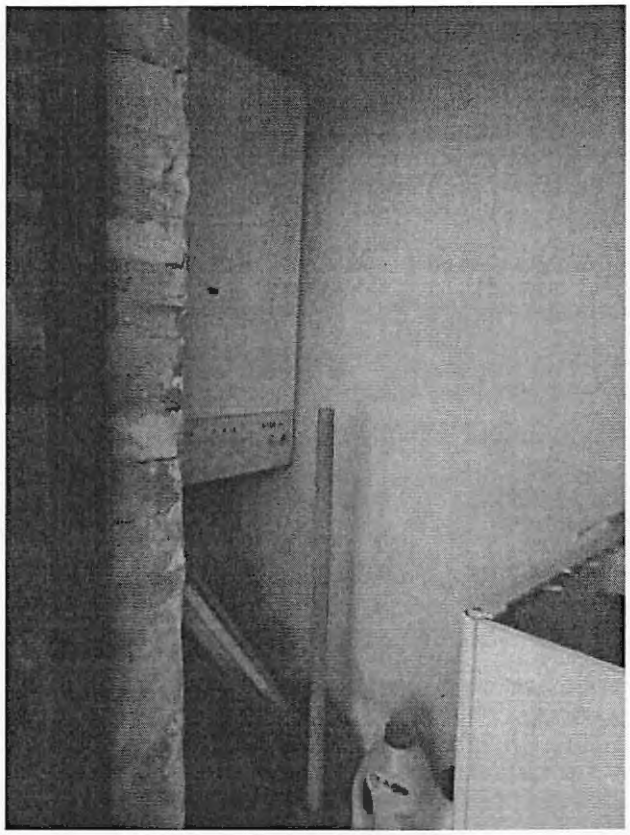
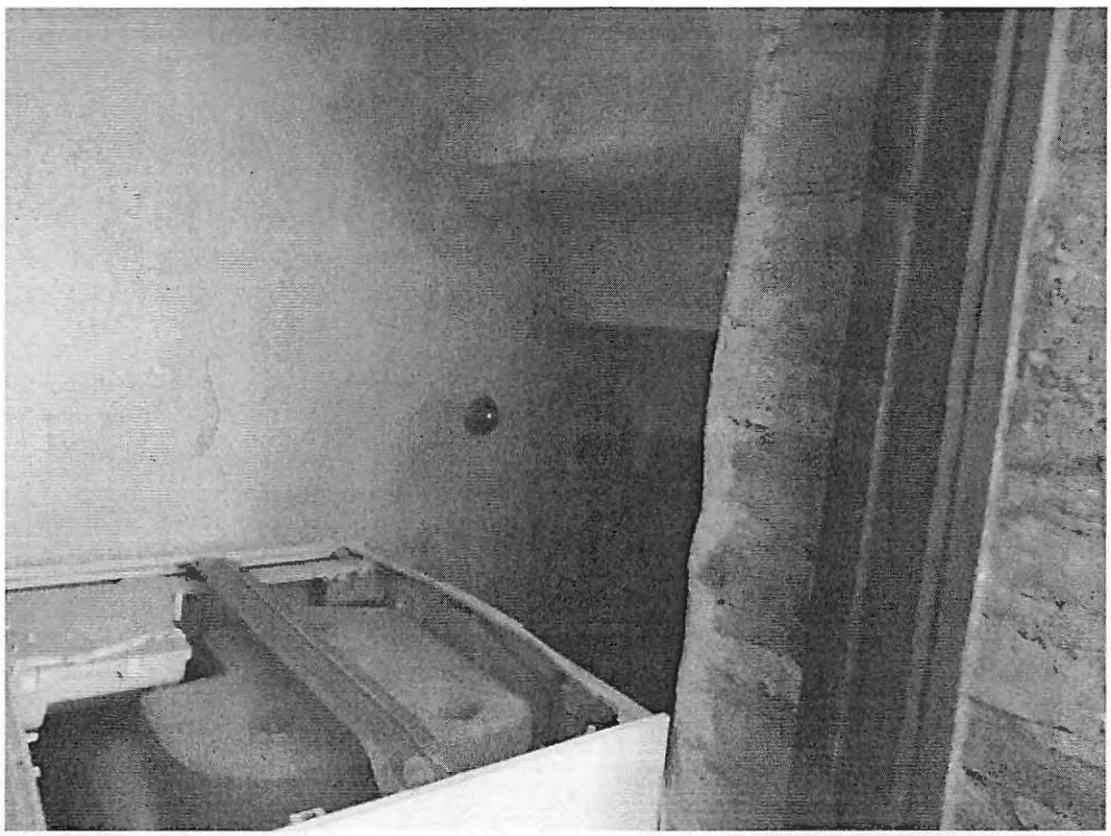


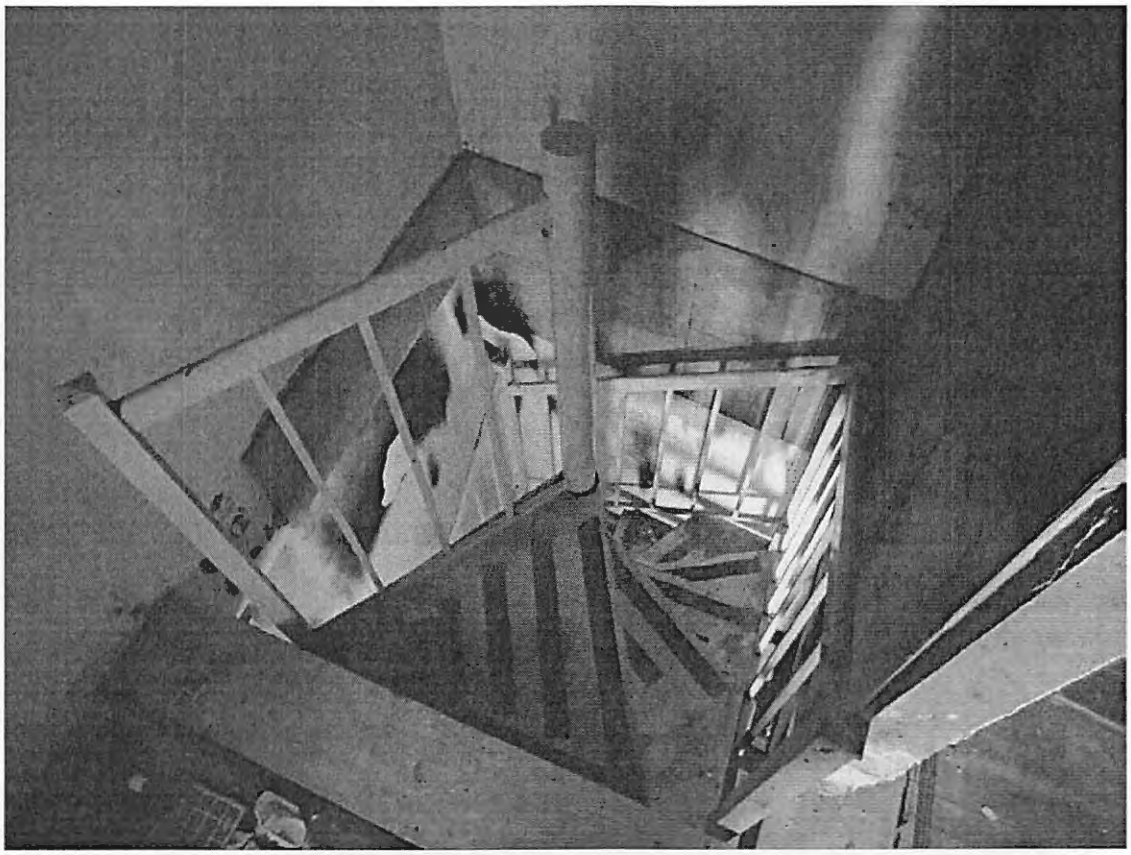
FOTO LOCALE 1 – PIANO TERRA (foto n.18)



RIPOSTIGLIO, SOTTOSCALA – PIANO TERRA (foto n.19)



RIPOSTIGLIO, SOTTOSCALA – PIANO TERRA (foto n.20)



SCALA A CHIOCCIOLA DI COLLEGAMENTO VERTICALE (foto n.21)

PARTICOLARE INFISSO PIANO TERRA E SCALA CHE CONDUCE ALL'INGRESSO (foto n.22)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0045829 del 02/04/2008

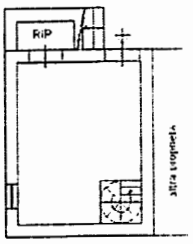
Planimetria di u.i.u. in Comune di Acquasparta

Via Della Torre civ. 9

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 79
Subalterno:

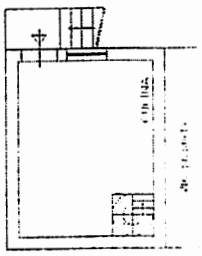
Compilata da:
Rosati Michela
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni N. 1138

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

H=2,55m



PIANO PRIMO

H=2,55m

PIANO SECONDO

H=2,55m

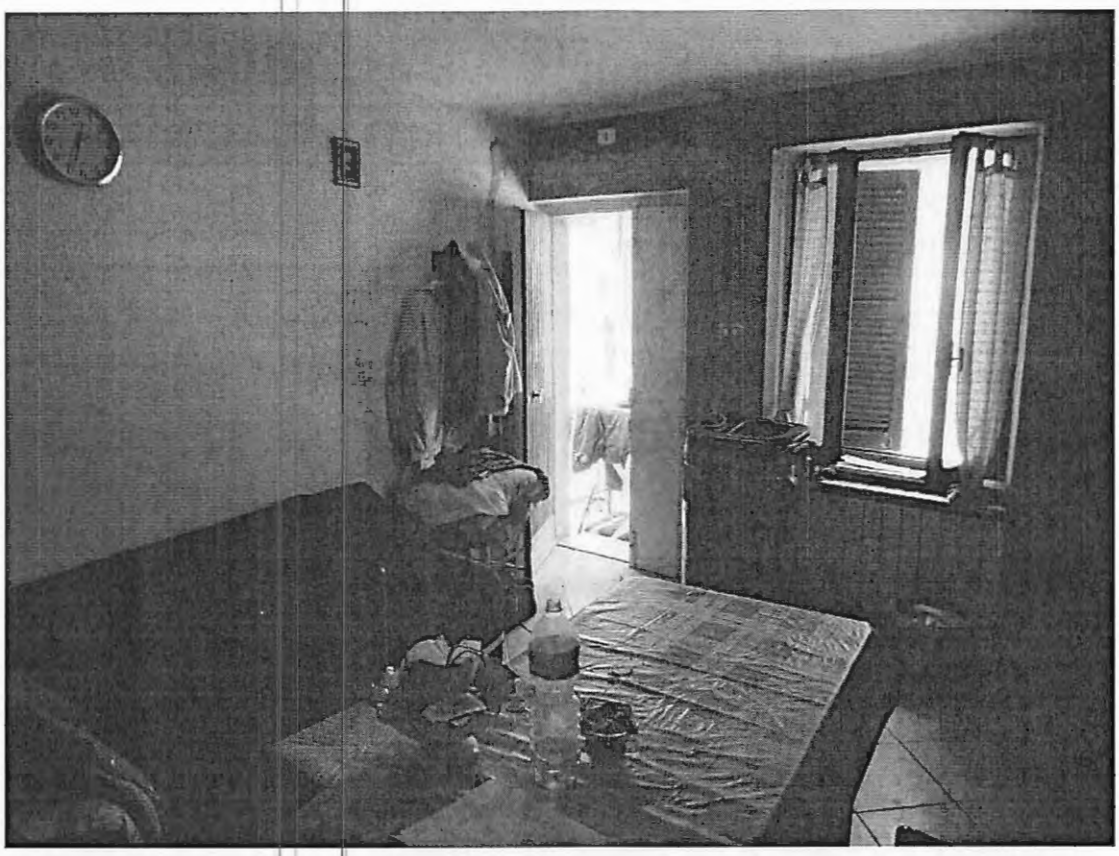
N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2014 - Comune di ACQUASPARTA(A045) - < Foglio: 6 Particella: 79 > - Sub:
VIA DELLA TORRE n. 9 piano: T-1-2.

Ultima Planimetria2 in atti

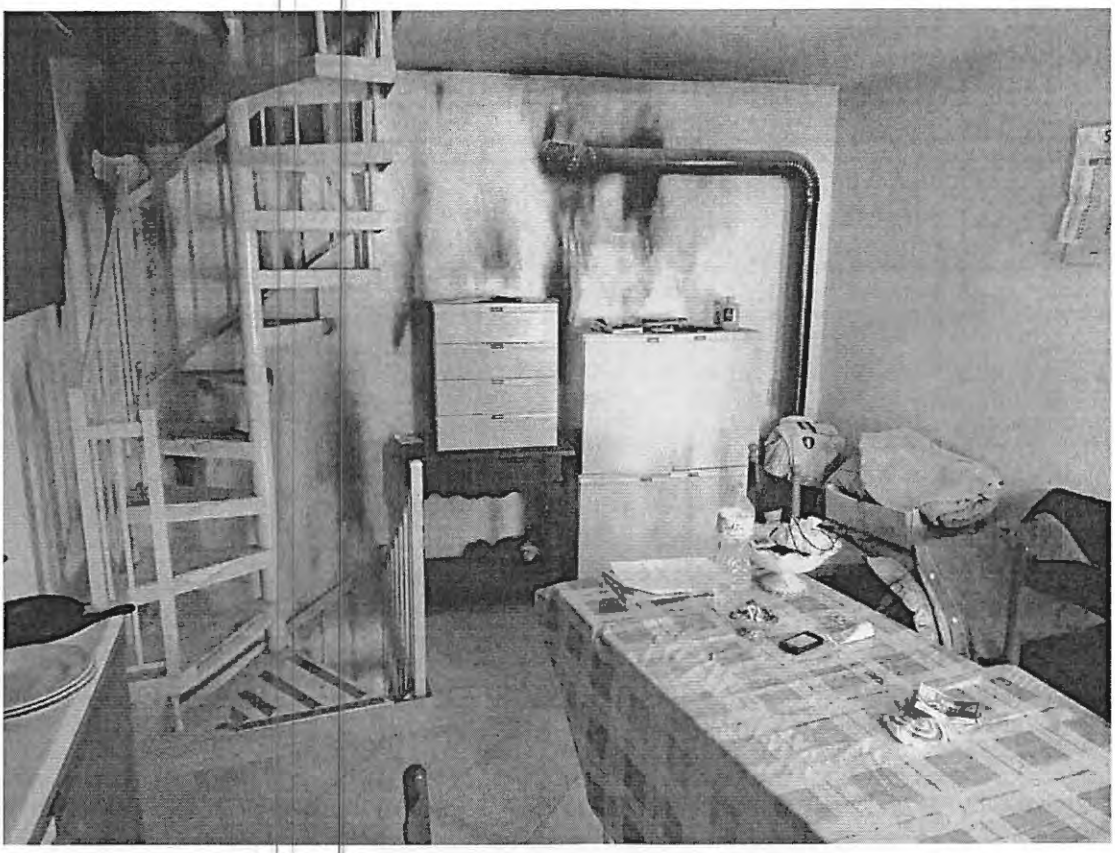
FOTO ESTERNO FABBRICATO 2 (foto n.3)

FOTO ESTERNO FABBRICATO 3 (foto n.4)



INGRESSO APPARTAMENTO, CUCINA – PIANO PRIMO (foto n.5)

CUCINA – PIANO PRIMO (foto n.6)

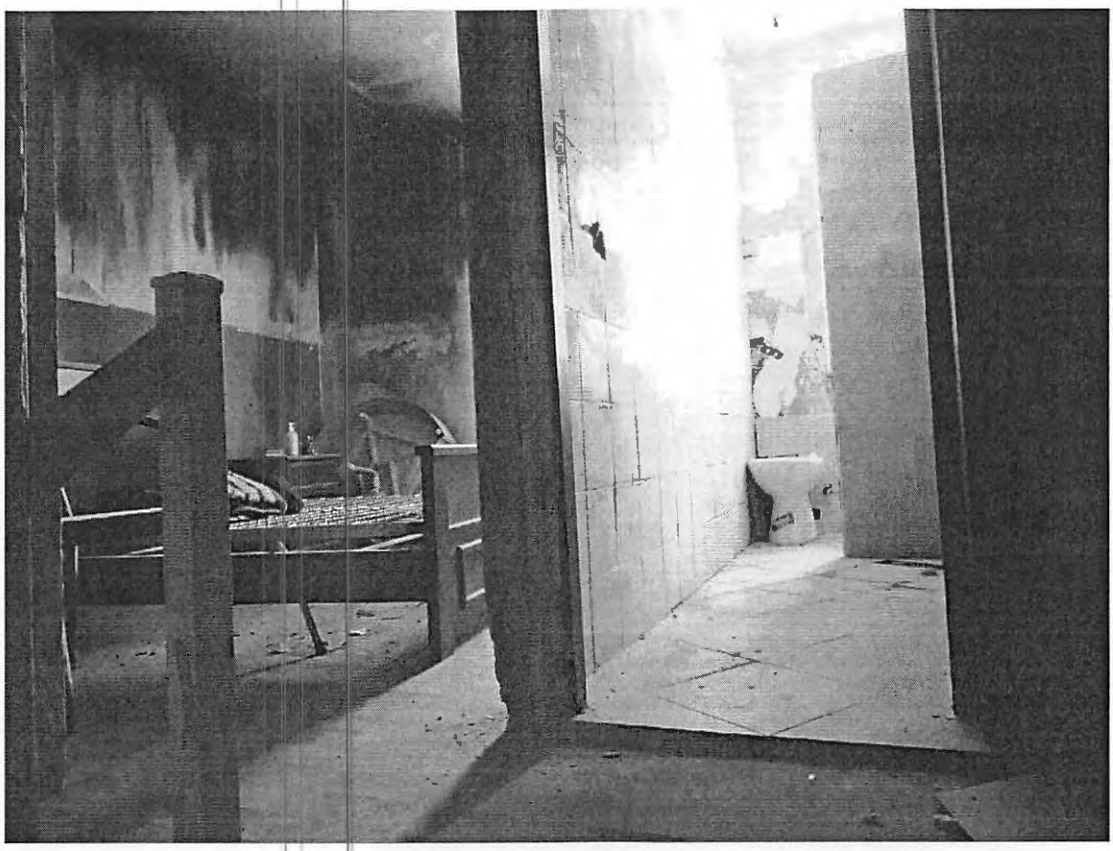


CUCINA – PIANO PRIMO (foto n.7)

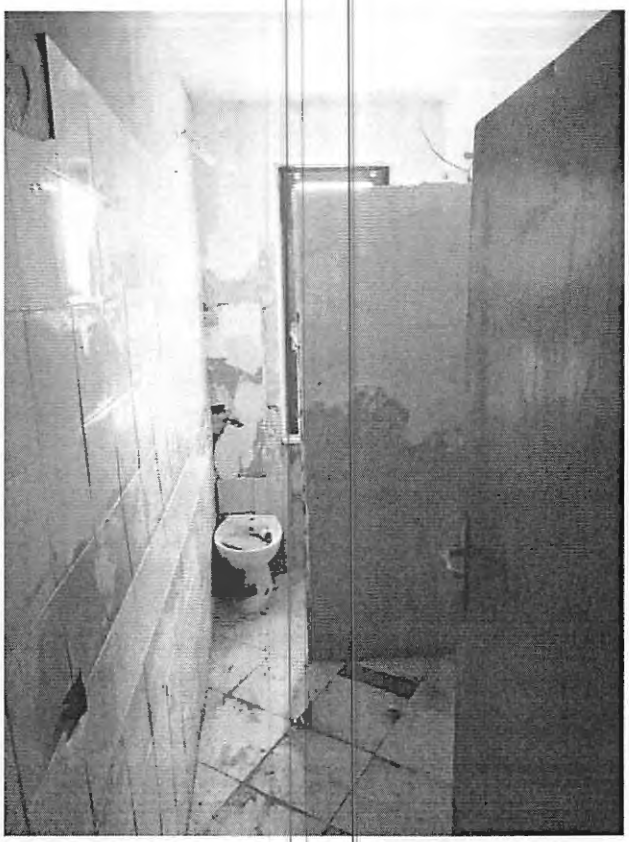
CAMERA – PIANO SECONDO (foto n.8)

CAMERA – SECONDO PIANO(foto n.9)

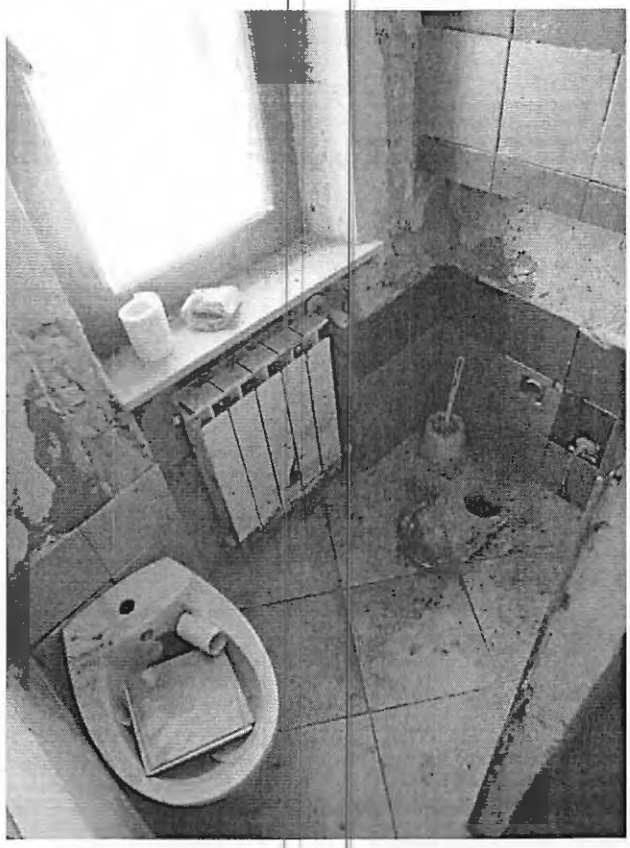
CAMERA – SECONDO PIANO (foto n.10)



CAMERA, BAGNO – SECONDO PIANO (foto n.11)



BAGNO – SECONDO PIANO (foto n.12)



BAGNO – SECONDO PIANO (foto n.13)

BAGNO – SECONDO PIANO (foto n.14)

FOTO LOCALE 1 – PIANO TERRA (foto n.15)

FOTO LOCALE 1 – PIANO TERRA (foto n.16)

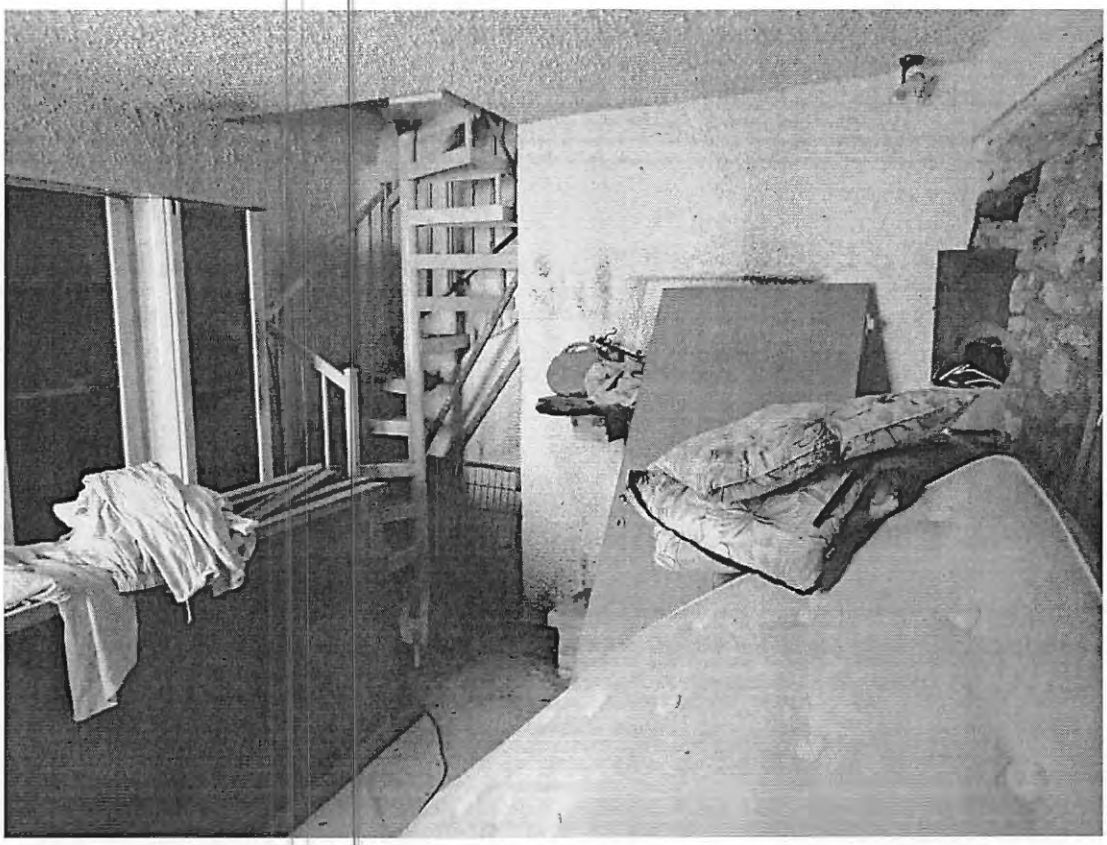
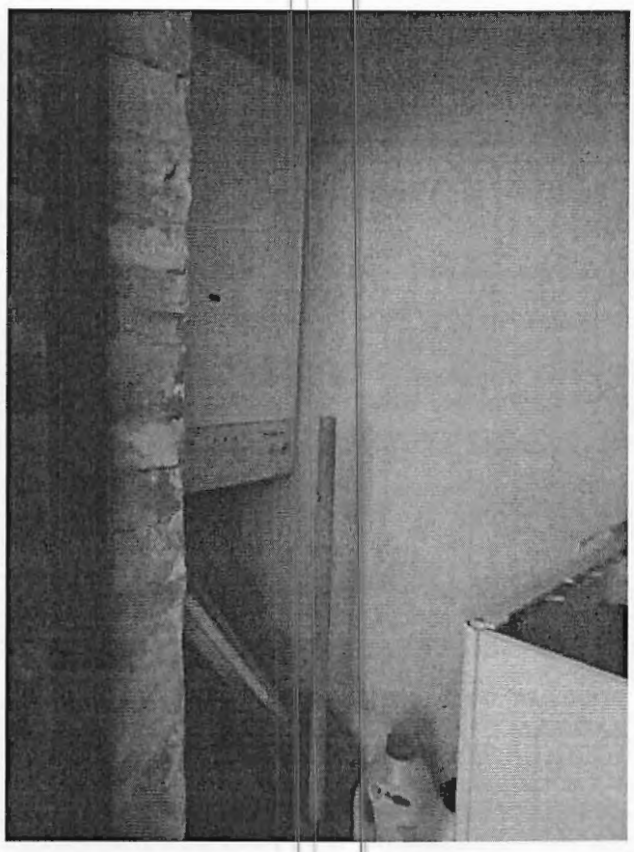
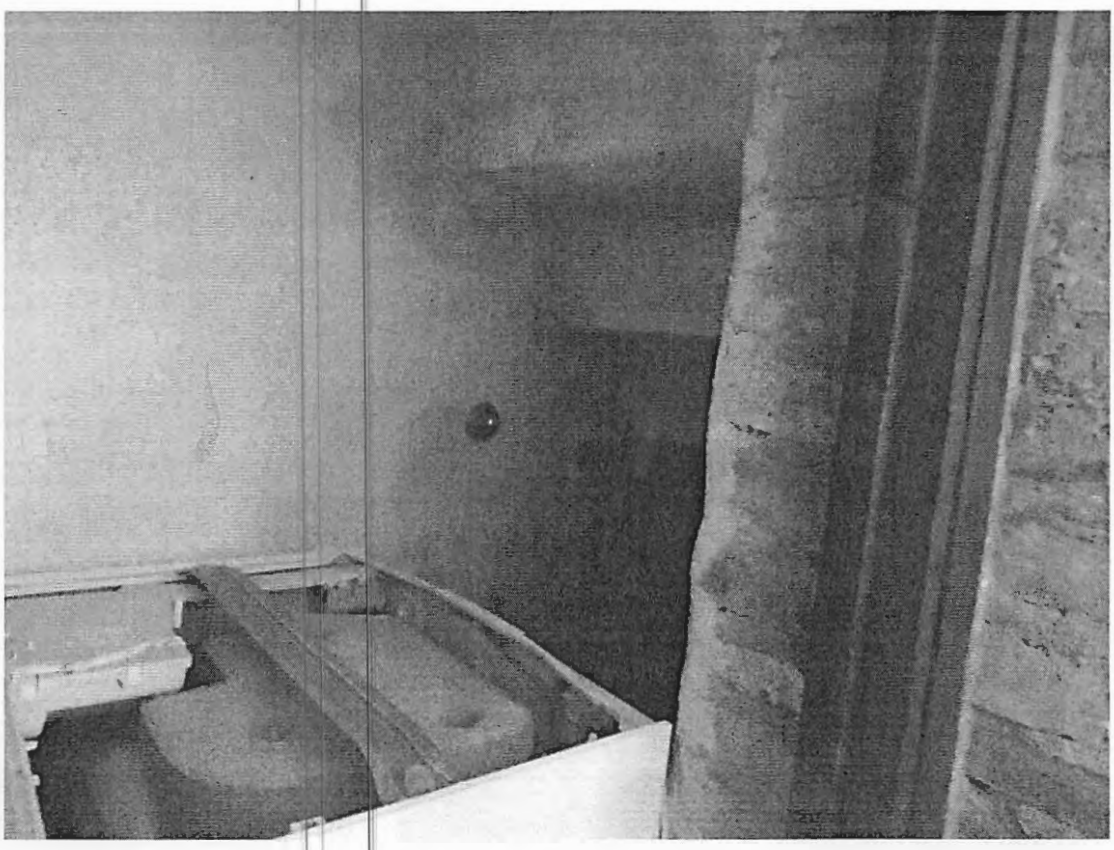


FOTO LOCALE 1 – PIANO TERRA (foto n.17)

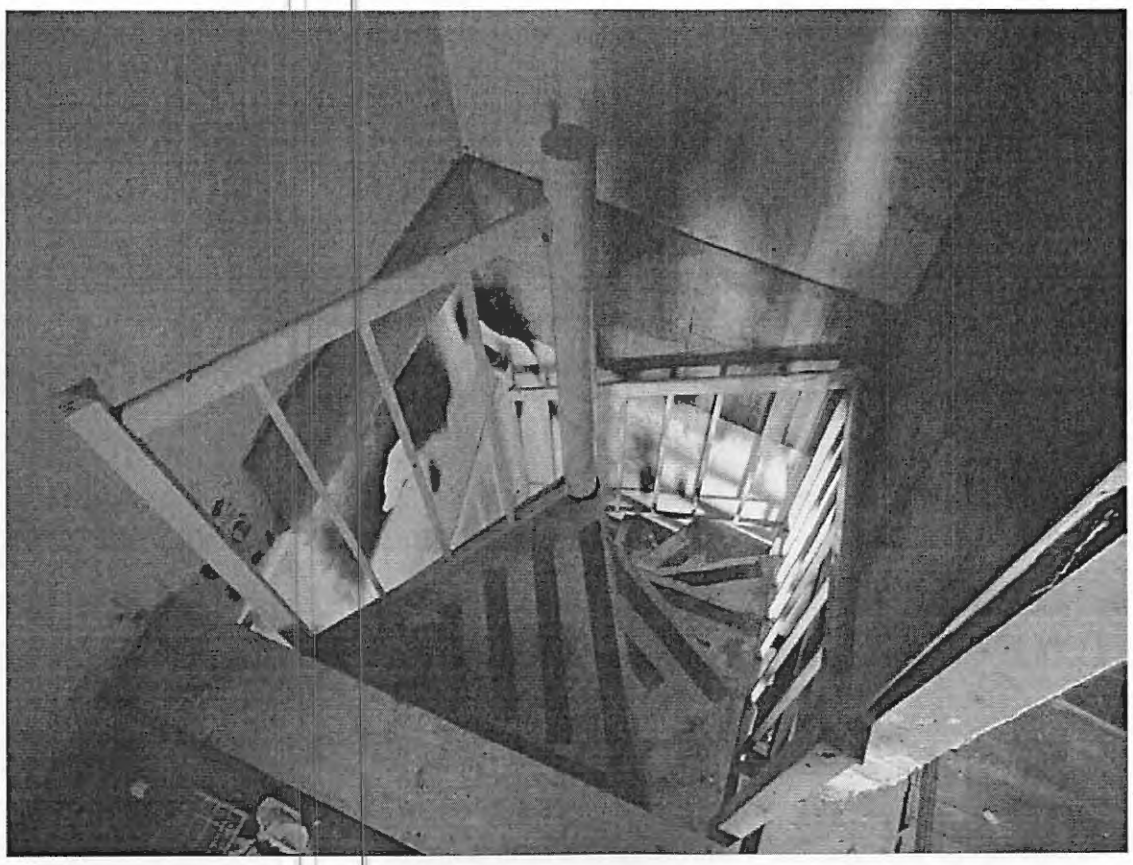
FOTO LOCALE 1 – PIANO TERRA (foto n.18)



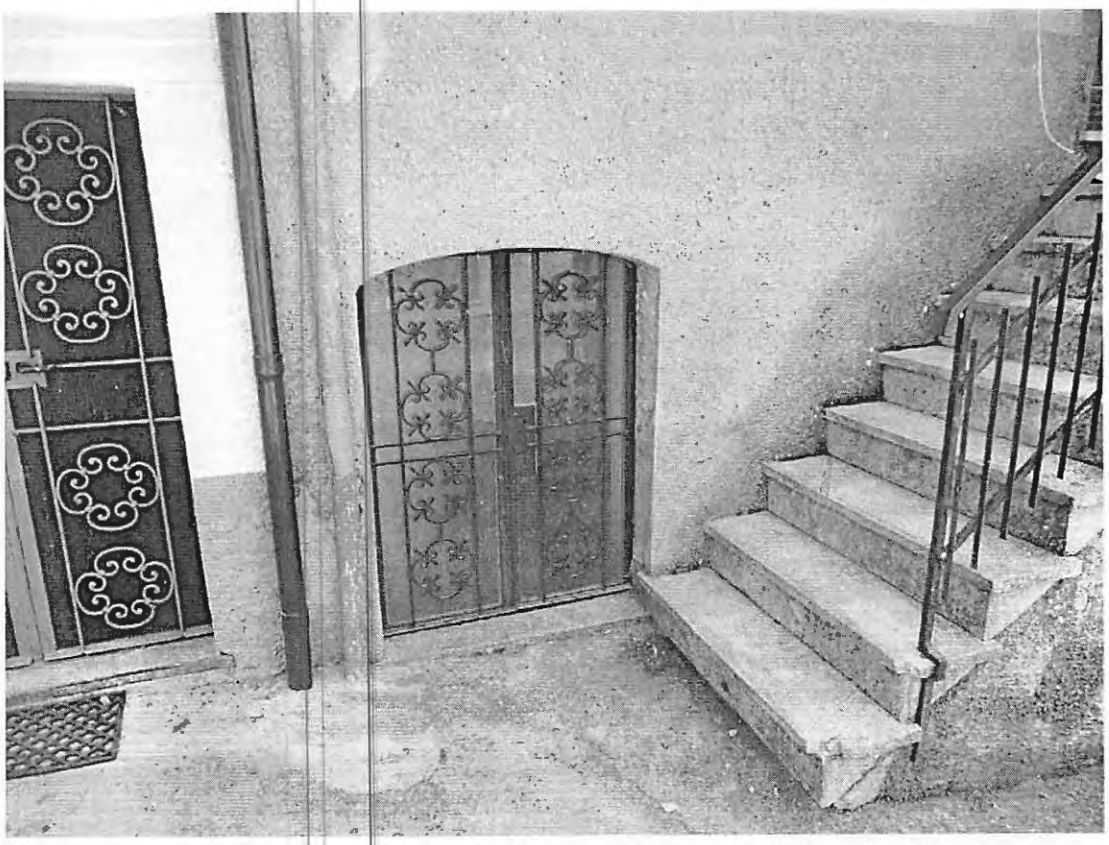
RIPOSTIGLIO, SOTTOSCALA – PIANO TERRA (foto n.19)



RIPOSTIGLIO, SOTTOSCALA – PIANO TERRA (foto n.20)



SCALA A CHIOCCIOLA DI COLLEGAMENTO VERTICALE (foto n.21)



PARTICOLARE INFISSO PIANO TERRA E SCALA CHE CONDUCE ALL'INGRESSO (foto n.22)