TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

STUDIO TECNICO
GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA
Via Montebello n° 27 – 05100 Terni
Tel. 328.7686236 - E-mail: geommanciucca@gmail.com

Esecuzione Imm. N° : ***128 - 2015*** ***G.E. NATALIA GIUBILEI***
Custode: Avv. Paola Tenneroni

Esperto: ***Geometra Francesco Manciucca***

Creditore: ***BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA***

Esecutato: ***…OMISSIS…***

Oggetto: ***C.T.U. – Relazione di consulenza tecnica***

Terni lì, 06/05/2016 ***Il Tecnico*** ***Timbro***

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

Contro:

...OMISSIS...

Lotto 001

N. Gen. Rep. **128/2015**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-06-2016
Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**
Custode Giudiziario: **Avv. Paola Tenneroni**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Geom. Francesco Manciucca**
CODICE FISCALE: MNC FNC 81H30 L117D
PARTITA IVA: 01329940553
Con studio in: via Montebello 27 - 05100 terni
telefono: 328/7686236
email: geommanciucca@gmail.com

Beni in **Acquasparta**
Viale Cesare Battisti n° 17

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Corpo A.

Acquasparta: Via Cesare Battisti n° 17

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo con cantina di pertinenza al piano seminterrato sito in Acquasparta in Via Cesare Battisti n° 17.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:
...OMISSIS... nata a Terni il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...,
- prop. per la quota di 1/1 di proprietà.
Foglio 31, particella 218, subalterno 3, categoria A/4, classe 2 consistenza 5 vani, piano primo rendita € 206,58.
Derivante da: VARIAZIONE del 03/04/2013 n. 4115.1/2013 in atti dal 03/04/2013 (protocollo n. TR0024239) G.A.F. codifica piano incoerente.
Coerenze:
L'immobile confina con vano scale, altra proprietà, spazi condominiali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio privo di ascensore con cantina di pertinenza al piano seminterrato oltre a diritti pro-quota su tutte le parti condominiali del fabbricato, compresa l'area/corte circostante il fabbricato stesso.

Caratteristiche zona: Periferica normale.

Area urbanistica: Residenziale, commerciale e direzionale a traffico scorrevole parcheggi a disposizione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe : Residenziale e commerciale.

Importanti centri limitrofi: Narni,Sangemini, Otricoli, Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Rocca Albornoz di Narni; Cascata delle Marmore; Gole della Valnerina; campagne e vallate umbre; Parco Fluviale del Nera..

Attrazioni storiche: Rocca Albornoz di Narni.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 01/02/2016 l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra ...OMISSIS...., madre della Sig.ra ...OMISSIS....
Le stesse dichiarano che la palazzina dove ricade l'immobile oggetto di esecuzione, da due anni circa, non ha più il codominio.

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:
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** a favore **CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA** (sede Lucca – P.Iva 01460540469, elettivamente domiciliata presso la propria sede centrale in Lucca, Piazza San Giusto n. 10) contro **...OMISSIS...** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo (durata 20 anni) pratica Atto a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni (TR) in data 08/03/2010 rep. 40215/14721 iscritta a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 09/03/2010 al Reg. Particolare **N. 487**
Importo ipoteca: **€ 191.964,00**;
Importo capitale: **€ 95.982,40**.

- **Ipoteca giudiziale** a favore **BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA** (sede Verona – P.Iva 03700430238, elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avv. M. Grifoni, in Terni via G. Petroni n. 15) contro **...OMISSIS...** derivante da Decreto Ingiuntivo pratica Atto emesso dal Tribunale di Terni in data 19/01/2012 rep. 83 iscritta a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 27/01/2012 al Reg. Particolare **N. 78**
Importo ipoteca: **€ 70.000,00**;
Importo capitale: **€ 48.916,41**.

4.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di Pignoramento Immobili a favore **BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA** (sede Verona – P.Iva 03700430238, elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avv. M. Grifoni, in Terni via G. Petroni n. 15) incorporante della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa contro **...OMISSIS...** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare pratica Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 12/06/2015 rep. 1715 trascritto a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 18/06/2015 al Reg. Particolare **N. 3934**
Importo: **€ 95.938,62** oltre accessori e spese.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Trascrizione n. 1923 del 17/03/2016,
Atto di accettazione tacita di eredità pratica Atto a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 13/07/2007 rep. 31812, a favore ...OMISSIS.... nato a ACQUASPARTA (TR) il ...OMISSIS.... – C.F. ...OMISSIS.... – per la quota di **1/4** e contro ...OMISSIS.... nato in GERMANIA (EE) il 08.04.1913 e deceduto il 26.12.1989
(rogito Trascritto al Reg. Part. 5558 del 16/07/2007. Il soggetto a favore rappresenta il figlio).

Trascrizione n. 1924 del 17/03/2016,
Atto di accettazione tacita di eredità pratica Atto a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 13/07/2007 rep. 31812/1, a favore ...OMISSIS.... nato a ACQUASPARTA (TR) il ...OMISSIS.... – C.F. ...OMISSIS.... – per la quota di **3/4** e contro ...OMISSIS.... nata a DERUTA (PG) il ...OMISSIS.... e deceduta il ...OMISSIS....
(rogito Trascritto al Reg. Part. 5558 del 16/07/2007. Il soggetto a favore rappresenta il figlio).

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ **0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ **0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
...OMISSIS.... nata a DERUTA (PG) il ...OMISSIS.... – C.F. ...OMISSIS.... – Proprietaria per la quota di 2/4.
(ai sensi della legge n. 151 del 19.05.1975 in quanto le cessioni avvenivano in favore del coniuge della medesima signor ...OMISSIS....)
Dal 20/09/1983 al 06/12/2005
In forza di atto di cessione pratica Atto a rogito Ufficiale rogante dell'I.A.C.P. di Terni dott.

Rosario Sardo Infirri in data 20/09/1983 rep. 25618 registrato in data al n. – vol. trascritto a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 10/10/1983 al Reg. Particolare N. 5659
e successivo atto di rettifica (inerente l'identificazione catastale)
In forza di atto di cessione pratica Atto a rogito Ufficiale rogante dell'I.A.C.P. di Terni dott. Rosario Sardo Infirri in data 09/11/1984 rep. 25871 registrato a Terni in data 19.11.84 al n. 5650 – vol. 512 trascritto a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 27/11/1984 al Reg. Particolare N. 7620.

Titolare/Proprietario:
...OMISSIS.... nata a DERUTA (PG) il ...OMISSIS.... – C.F. ...OMISSIS.... – Proprietaria per la quota di 1/4.
Dal **26/12/1989** al **06/12/2005**
In forza di denuncia di successione pratica Successione Legittima in morte di ...OMISSIS.... deceduto in Acquasparta il ...OMISSIS....registrata Terni in data 09/03/1990 al n. 77 – vol. 676 trascritta a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 19/03/1990 al Reg. Particolare N. 1703
e successiva successione rettificativa (inerente l'identificazione catastale e la quota del de cuius).
In forza di denuncia di successione pratica Successione Legittima in morte di ...OMISSIS.... deceduto in Acquasparta il ...OMISSIS.... registrata in data al n. 83 – vol. 765 trascritta a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 29/07/1996 al Reg. Particolare N. 4824.

Titolare/Proprietario:
...OMISSIS.... nato a ACQUASPARTA (TR) il ...OMISSIS.... – C.F. ...OMISSIS.... – Proprietario per la quota di 1/4.
Dal **26/12/1989** al **13/07/2007**
In forza di denuncia di successione pratica Successione Legittima in morte di ...OMISSIS.... deceduto in Acquasparta il ...OMISSIS.... registrata Terni in data 09/03/1990 al n. 77 – vol. 676 trascritta a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 19/03/1990 al Reg. Particolare N. 1703
e successiva successione rettificativa (inerente l'identificazione catastale e la quota del de cuius).
In forza di denuncia di successione pratica Successione Legittima in morte di ...OMISSIS.... deceduto in Acquasparta il ...OMISSIS.... registrata in data al n. 83 – vol. 765 trascritta a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 29/07/1996 al Reg. Particolare N. 4824.

Titolare/Proprietario:
...OMISSIS.... nato a ACQUASPARTA (TR) il ...OMISSIS.... – C.F. ...OMISSIS.... – Proprietario per la quota di 3/4
Dal **06/12/2005** al **13/07/2007**
In forza di denuncia di successione pratica Successione Legittima in morte di ...OMISSIS.... deceduta in Perugia il ...OMISSIS.... registrata a Perugia in data 17/10/2006 al n. 32 – vol. 1116 trascritta a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 11/04/2007 al Reg. Particolare N. 2702.

Titolare/Proprietario:
...OMISSIS... nata a TERNI (TR) il 11.03.1970 – C.F. ...OMISSIS... – Proprietaria per la quota di 1/1 (stato civile libero)
dal **13/07/2007** al: **attuale proprietaria**
In forza di atto di compravendita pratica Atto a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 13/07/2007 rep. 31812/9385 registrato in data al n. – vol. trascritto a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 16/07/2007 al Reg. Particolare N. 5558.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da indagini esperite dal C.T.U. presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Terni, non è stata rilevata alcuna pratica edilizia presentata per gli immobili oggetto di esecuzione ed è stato altresì rilevato che, come anche si evince dall'Atto di provenienza allegato in copia alla presente perizia, l'intero edificio è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Conformità urbanistico edilizia:

Da indagini esperite dallo scrivente C.T.U. presso gli Uffici Tecnici Urbanistica del Comune di Acquasparta e come dichiarato nell'atto di acquisto è emerso che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.
A seguito del sopralluogo effettuato e sulla scorta della Planimetrie Catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Terni, è stato rilevato che l'immobile **non è conforme alle stesse** in quanto alcuni tramezzi risultano demoliti.
Per quanto concerne le suddette tramezzature le stesse non costituiscono comunque difformità in quanto non necessitano di alcun titolo abilitativo edilizio essendo state eseguite ai sensi della Legge Regionale 1/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, (aggiornata e modificata con Supplemento Ordinario n. 4 al Bollettino Ufficiale Regione Umbria serie generale n. 41 del 21.09.2011 - Art 7 comma 1 Lettera 'e' - 'attività edilizia libera senza titolo abilitativo', da ultimo sostituito dall' Art. 118 Lettera e) della Legge Regionale n° 1 del 21.01.2015), mentre l'assenza della finestra in una delle due camere **costituisce una difformità** rispetto alla planimetria catastale.
Si precisa che molto presumibilmente la finestra non è mai stata realizzata in quanto, in base ai rilievi fatti dallo scrivente, sulla facciata esterna del fabbricato non risulta essere stato eseguito recentemente nessun tipo di intervento edilizio.

Si segnala solo che in riferimento al punto 6 dei quesiti posti dal G.E., **l'immobile è sprovvisto della Certificazione Energetica (A.P.E.)** come previsto dal D.L. 192/2005 e successivo D.L. 311/2006. Quanto sopra è regolarizzabile mediante redazione di certificazione energetica a firma di tecnico abilitato.
Il costo presunto per detta documentazione/certificazione, viene stimato dallo scrivente C.T.U. pari a circa **Euro 400,00**=.
L'immobile comunque, in base al suo stato attuale e alle sue caratteristiche costruttive, **ricade presumibilmente in Classe Energetica "F"**.

Descrizione : **Abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio privo di ascensore con cantina di pertinenza al piano seminterrato oltre a diritti pro-quota su tutte le parti condominiali del fabbricato, compresa l'area/corte circostante il fabbricato stesso.
L'unità immobiliare è così composta: ampio soggiorno con angolo cottura, bagno e due ampie camere da letto.
Non sono state rilevate tracce di umidità né di infiltrazioni provenienti dal piano superiore.
La superficie commerciale complessiva dell'appartamento è pari a circa mq **86,00,** balconi circa mq **6,00** oltra a cantina di pertinenza di circa mq **13,00**.
L'edificio è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.
L'unità immobiliare è ubicata in Via Cesare Battisti n° 17; ha un'altezza interna di circa 2.90 ml e di 2.50 ml per la cantina al piano seminterrato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.**, condizioni: **buone**
Copertura	tipologia:**a padiglione**, materiale:**latero-cemento**, condizioni:**discrete**
Fondazioni	tipologia:**travi continue rovesce**, materiale:**muratura**, condizioni:**sufficienti**
Scale	tipologia:**interna**, materiale:**marmo**, ubicazione:**interna**, servoscala:**assente**, condizioni:**buone**
Solai	tipologia:**solaio con travetti prefabbricati**, condizioni:**buone**
Strutture verticali	materiale:**muratura e cemento armato**, condizioni:**buone**
Travi	materiale:**cemento armato**, condizioni:**buone**

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia:**tapparelle,** materiale:**pvc**, materiale protezione:**metallo**, condizioni:**buone**
Infissi interni	tipologia:**a battente**, materiale:**legno**, condizioni:**buone**
Manto di copertura	materiale:**tegole in cotto**, coibentazione:**inesistente**, condizioni:**discrete**
Pareti esterne	materiale:**muratura di mattoni**, coibentazione:**inesistente**, rivestimento:**intonaco**, condizioni:**discrete**
Pavim. Esterna	materiale:**piastrelle in gres**, condizioni:**discrete**
Pavim. Interna	materiale:**piastrelle in gres**, condizioni:**buone**
Portone di ingresso	tipologia:**anta singola a battente**, materiale:**metallo**, accessori:**senza maniglione antipanico**, condizioni:**buone**
Rivestimento bagno	materiale:**piastrelle in gres**, condizioni:**buone.**
Rivestimento cucina	materiale:**piastrelle in gres**, condizioni:**buone.**

Impianti:

Elettrico	tipologia:**sottotraccia**. tensione:**220V**. 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**. alimentazione:**metano**. rete di distribuzione:**tubi in rame**. diffusori:**termosifoni in alluminio**. condizioni:**buone**. conformità:**da collaudare.**
Gas	tipologia:**sottotraccia**. alimentazione:**metano**. rete di distribuzione:**tubi in rame**. 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.**

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Vigente:

P.R.G. Parte Strutturale Variante Luglio 2015.
Insediamento Consolidato Prevalentemente Residenziale di Origine Moderna - " Zona B".

Norme Tecniche di Attuazione:
Art. 16 -B1-

1. Il PRG parte Operativa individua le zone B, quali zone residenziali di completamento all'interno della Situazione insediativa di cui al presente Capo e individuata dal PRG parte Strutturale.
2. Le zone residenziali di completamento B, comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.
3. Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza, vengono articolate in cinque sottozone con diversi parametri urbanistici ed edilizi e sono cosi denominate:
   a) B1 zone di mantenimento e conservazione dei volumi esistenti;
   b) B2 zone di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti;
   c) B3 zone di trasformazione;
   d) B4 zone a prevalente destinazione commerciale e direzionale;
   e) BV zone a verde privato.
4. Nelle sottozone B1, B2, B3, sono altresì compatibili nel limite stabilito dal PRG Parte Strutturale, altre destinazioni d'uso per ogni edificio (esistente o di progetto) di seguito riportate:
   a) direzionale

b) ricettive, escluse le attività alberghiere
c) commerciale, con esclusione di quelli relativi alla media e alla grande struttura di vendita, dei mercati, e degli esercizi commerciali all'ingrosso e depositi
d) attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici
e) artigianali
f) laboratori per riparazioni autoveicoli, escluse le carrozzerie, purchè i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente, per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 65 db
g) residenze protette
h) residenze speciali per anziani.

5. Nella sottozona B4 (Zone a prevalente destinazione commerciale e direzionale), sono consentite le altre destinazioni sopra riportate fino al 100% della Superficie Utile Coperta.

6. Nelle sottozone B1, B2, B3, sono consentiti interventi con destinazioni d'uso diverse dalla residenza e ricomprese nell'elenco sopra riportato, in misura superiore a quella stabilita dal PRG Parte Strutturale, mediante Piano Attuativo e relativa convenzione per la cessione degli standard.
Sono comunque escluse, tutte le attività contrastanti con il carattere residenziale della zona, quali: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie e pollai. In tutte le altre zone "B" e relative sottozone si applicano le norme contenute nel precedente articolo 14.

7. Nelle Zone B, sottoposte a tutela paesaggistica, di cui all'art. 136 del D.lgs 42/2004 e successive modificazioni, le altezze massime raggiungibili non potranno superare i mt. 6,5.

8. In tutte le sottozone, B1,B2,B3,B4 sono ammessi i seguenti interventi
a) Manutenzione ordinaria
b) Manutenzione straordinaria
c) Restauro e risanamento conservativo
d) Ristrutturazione Edilizia
e) Nuova Costruzione
f) Ristrutturazione Urbanistica.

Conformità catastale:

In base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è risultato che **l'immobile non è attualmente conforme alla Planimetria Catastale** depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni.
La suddetta difformità catastale è regolarizzabile mediante: Presentazione presso l'Agenzia del Territorio da parte di un professionista abilitato di Variazione Catastale per esatta rappresentazione grafica, con allegata nuova planimetria riportante l'esatto stato della u.i.u.
La spesa per la pratica di Variazione Catastale e per la redazione della nuova planimetria, determinata dallo scrivente C.T.U. sulla base delle tariffe professionali vigenti, comprensiva delle spese e degli oneri e/o diritti catastali, è in via presuntiva pari a circa Euro 600,00.

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente di ragguaglio	Valore equivalente
Appartamento	sup reale lorda	86,00	1,00	86,00
Balconi	sup reale lorda	6,00	0,25	1,50
Cantina al PS1	sup reale lorda	13,00	0,25	3,25
		105,00 mq		**90,75 mq**

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:
...OMISSIS... nata a Terni il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...,
- prop. per la quota di 1/1 di proprietà.
Foglio 31, particella 218, subalterno 3, categoria A/4, classe 2 consistenza 5 vani, piano primo rendita € 206,58.
Derivante da: VARIAZIONE del 03/04/2013 n. 4115.1/2013 in atti dal 03/04/2013 (protocollo n. TR0024239) G.A.F. codifica piano incoerente.
Coerenze:
L'immobile confina con vano scale, altra proprietà, spazi condominiali.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 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 appartamento con cantina di pertinenza al piano seminterrato.

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 gli immobili in oggetto risulta perfettamente abitabile ed in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al 2° semestre 2015 (ultimo disponibile): per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia in stato di conservazione normale, le quotazioni medie sono comprese tra €/mq 850,00 e 1.300,00.

- Prezziario degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia riferito al 4° trimestre 2015 (ultimo disponibile): le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, sono comprese tra €/mq 600,00 e 1.200,00.

- 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 850,00 e 1200,00 €/mq.

In considerazione del fatto che l'immobile in oggetto versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione; sulla scorta dei parametri sopra indicati e "adeguando" opportunamente gli stessi al caso specifico e tenuto altresì in considerazione l'attuale andamento del mercato (negativo), il sottoscritto perito ritiene opportuno e determina un valore unitario al mq. pari ad **Euro/mq 1.000,00** che verrà applicato alle superfici commerciali delle diverse destinazioni, opportunamente ragguagliate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Acquasparta, 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, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Acquasparta che nelle frazioni del Comune stesso, su immobili (appartamenti) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale personale.

8.3 Valutazione corpo:

ID	Immobili	Superficie Ragguagliata (Mq)	Valore/mq	Valore diritto e quota
Corpo A	Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento di civile abitazione con cantina di pertinenza al piano seminterrato.	mq 90,75	€. 1.000,00	€ 90.750,00

€ 90.750,00

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.):	- € 13.612,50
Costi/Oneri da sostenere per la pratica di Variazione Catastale e per la redazione delle nuove planimetrie degli immobili da depositare.	- € 600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **Euro 76.537,50**

L'Esperto alla stima
Geometra Francesco Manciucca

"ALLEGATI"

A) - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDICATO IL FABBRICATO DOVE RICADE L' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE;

B) - PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE;

C) - PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO RILEVATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE, REDATTE IN SCALA DAL C.T.U.;

D) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE;

L'Esperto alla stima
Geom. Francesco Manciucca

STUDIO TECNICO
GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA
Via Montebello n° 27 – 05100 Terni
Tel 3287686236 E-mail: geommanciucca@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da :

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

c/

…OMISSIS…

ALLEGATI PERIZIA

Geom Francesco Manciucca

STUDIO TECNICO
GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA
Via Montebello n° 27 – 05100 Terni
Tel 3287686236 E-mail: geommanciucca@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da :

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

c/

…OMISSIS…

- ALLEGATO "A" -

Estratto di mappa catastale con indicato il fabbricato dove ricade l'immobile oggetto di esecuzione

Geom Francesco Manciucca

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT.SSA LIANA PELOROSSO

Vis. ord.(1.00 euro)

Comune: ACQUASPARTA
Foglio: 31
Richiedente: MANCIUCCA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

21-Gen-2016 9:22:19
Prot. n. TR0003039/2016

1 Particella: 218

STUDIO TECNICO
GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA
Via Montebello n° 27 – 05100 Terni
Tel 3287686236 E-mail: geommanciucca@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da :

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

c/

…OMISSIS…

- ALLEGATO "B" -

Planimetria catastale dell'immobile oggetto di esecuzione, depositata presso l'Ufficio del Territorio di Terni – Catasto Urbano

Geom Francesco Manciucca

Data presentazione: 27/10/1988 - Data: 21/01/2016 - n. TR0003037 - Richiedente MANCIUCCA FRANCESCO

MODULARIO
F. - rig. rend. - 487

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

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

Lire 200

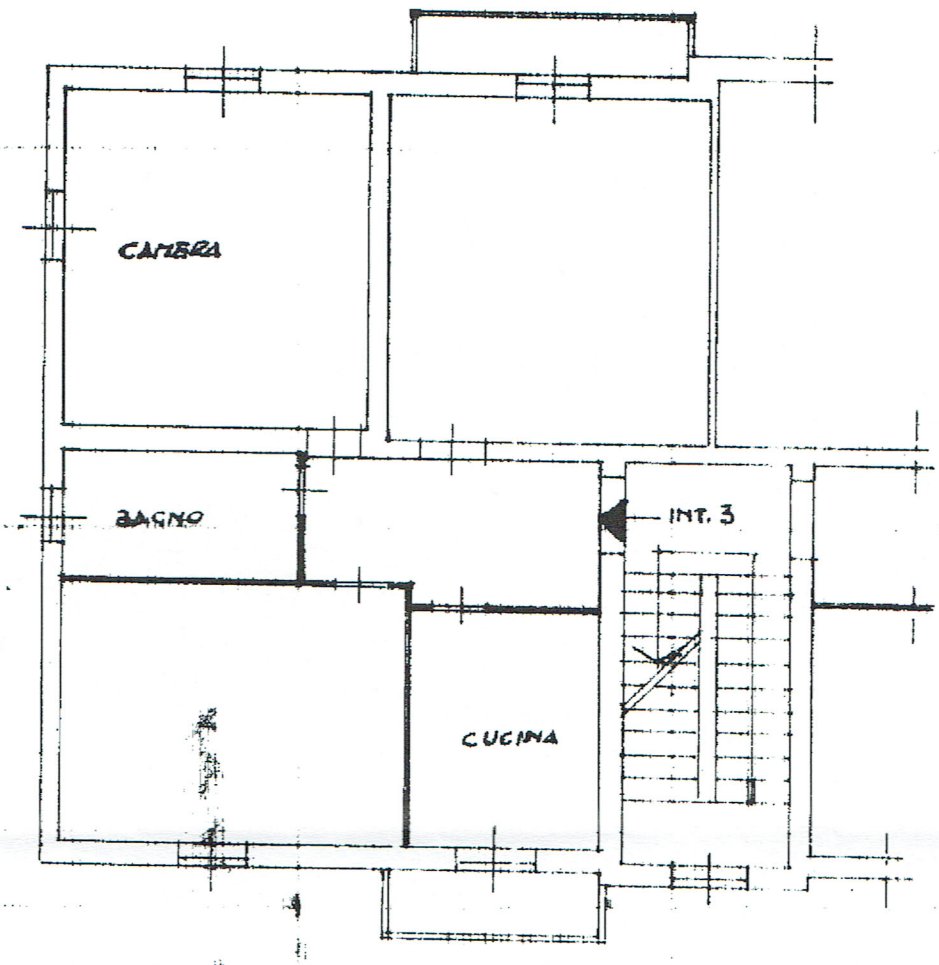
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ACQUASPARTA ***Via*** C. BATTISTI n° 17

Ditta MASSARELLI ELIO n. a UCBARD (GERMANIA) il' 8-4-1913

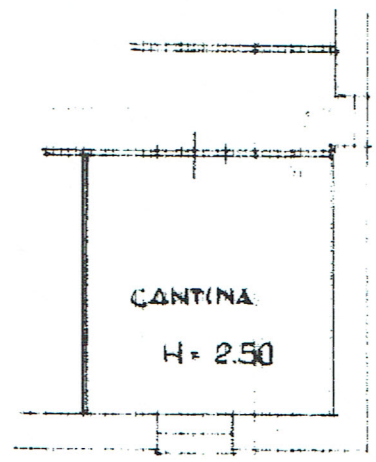
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



PIANO PRIMO

H = 2.80

INT. 3



PIANO SCANTINATO

00512038

ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1. 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Ampliamento del Fog 81 n° 818 sub 3

Compilata dal GEOM. BUCCHERI BENITO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TERNI

DATA 27-11-1987

Firma:

I.P.Z.S. OFFICINA C.V. ROMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2016 - Comune di ACQUASPARTA(A045) - < Foglio: 31 Particella: 218 - Subalterno 3 >
VIALE CESARE BATTISTI n. 17 piano: S1 ;

Data presentazione: 27/10/1988 - Data: 21/01/2016 - n. TR0003037 - Richiedente MANCIUCCA FRANCESCO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

STUDIO TECNICO
GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA
Via Montebello n° 27 – 05100 Terni
Tel 3287686236 E-mail: geommanciucca@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da :

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

c/

…OMISSIS…

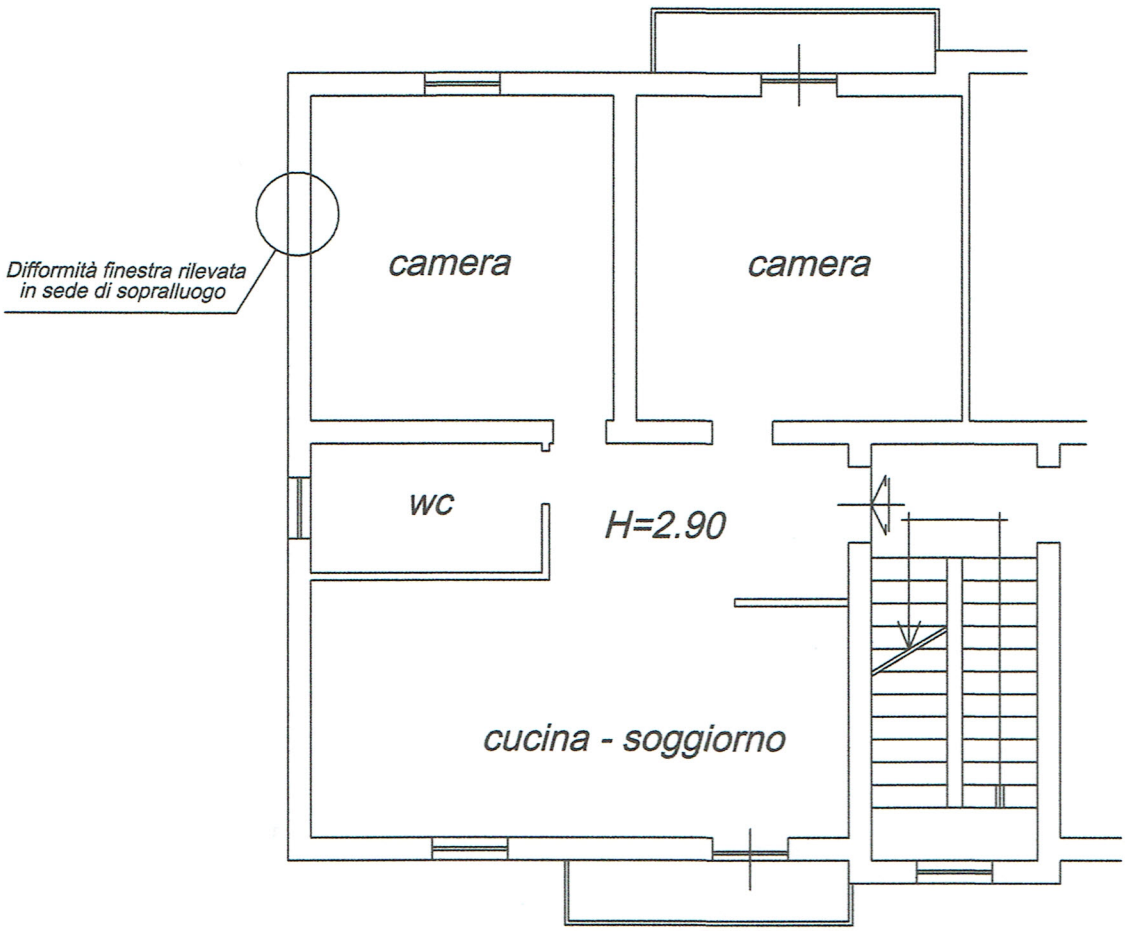
- ALLEGATO "C" -

Planimetria dello stato di fatto rilevato dell'immobile oggetto di esecuzione, redatta in scala dal C.T.U.

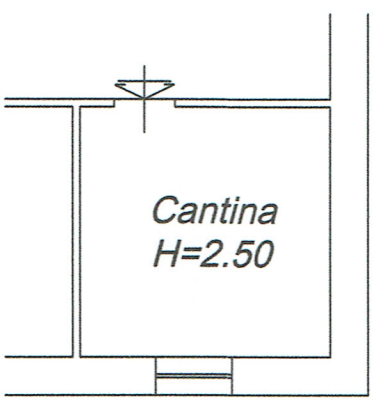
Geom Francesco Manciucca

PLANIMETRIA STATO DI FATTO RILEVATO

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SEMITERRATO



Scala 1:100

STUDIO TECNICO
GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA
Via Montebello n° 27 – 05100 Terni
Tel 3287686236 E-mail: geommanciucca@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da :

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

c/

…OMISSIS…

ALLEGATO "D"

Documentazione Fotografica dell'immobile oggetto di esecuzione

Geom Francesco Manciucca

Tribunale di Terni – Es. Imm. n. 128/2015

Appartamento oggetto di esecuzione

Appartamento oggetto di esecuzione

Appartamento oggetto di esecuzione

Appartamento oggetto di esecuzione

Ingresso fabbricato

Appartamento oggetto di esecuzione

INDIFFERENZIATO
RACCOLTA ORGANICO

Cantina piano seminterrato

Area/corte esterna al fabbricato