TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:

BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

Contro:

...OMISSIS...

Lotto 001

N. Gen. Rep. **200/2014 R.Es.**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-04-2016
Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**
Custode Giudiziario: **Avv. Roberto CHIARANTI**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Geom. Giorgio Barcaroli**
CODICE FISCALE: BRC GRG 64B21 L117O
PARTITA IVA: 00783500556
Con studio in: via Curio Dentato - 05100 terni
Telefono/fax: 0744.406492
E-Mail: giorgio.barcaroli@geopec.it

Beni in **Montecastrilli - Località Collesecco**
Piazza del Popolo n° 3/4

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Corpo A.

Montecastrilli: Località Collesecco – Piazza del Popolo n° 3/4.

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento ad uso civile abitazione posto ai piani terra primo e secondo con annesso locale commerciale al piano terreno.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:
...omissis... nato a Terni il 31/08/1971 C.F. ...OMISSIS...,
- prop. per la quota di 1/1.

Foglio 28, particella 82, subalterno 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, piano T-1-2; rendita € 340,86.
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2012 n. 8546.1/2012 in atti dal 24/09/2012 (protocollo n. TR0110140) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.
Coerenze:
L'immobile confina con proprietà Sperandei, piazza del Popolo, strada.

Corpo B.

Montecastrilli: Località Collesecco – Piazza del Popolo n° 3.

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un negozio posto al piano terreno comunicante con l'abitazione principale attraverso una porta interna.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:
...omissis... nato a Terni il 31/08/1971 C.F. ...OMISSIS...,
- prop. per la quota di 1/1.

Foglio 28, particella 82, subalterno 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 20 mq, piano T; rendita € 208,65.
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2012 n. 8545.1/2012 in atti dal 24/09/2012 (protocollo n. TR0110139) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.
Coerenze:
L'immobile confina con proprietà Sperandei, piazza del Popolo, strada.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quota di piena proprietà pari a 1/1 di un immobile realizzato in epoca remota a destinazione civile abitazione che si sviluppa su tre livelli. Il piano terreno è costituito da ingresso, bagno, vano ripostiglio/sottoscala, piccolo disimpegno avente porta comunicante

con locale commerciale adiacente; piano primo costituito da disimpegno, vano cucina e camera; al piano secondo sono presenti un disimpegno, due vani camera e bagno di pertinenza.
Da indagini esperite dallo scrivente C.T.U. presso gli Uffici Tecnici Urbanistica del Comune di Montecastrilli e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio è stato rilevato che l'immobile è stato realizzato in data antecedente all'anno 1967.

Caratteristiche zona: Centro storico della Frazione Collesecco (TR)
Area urbanistica: Residenziale e minimamente commerciale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe : Residenziale e agricola.
Importanti centri limitrofi: Amelia, Narni.
Attrazioni paesaggistiche: Mura Ciclopiche di Amelia; Oasi naturalistica di Alviano; Rocca Albornoz di Narni; Cascata delle Marmore; Gole della Valnerina; campagne e vallate umbre; Parco Fluviale del Nera..
Attrazioni storiche: Rocca Albornoz di Narni.

STATO DI POSSESSO:

Gli immobili, al momento del sopralluogo effettuato in data 29.12.2015, sono risultati liberi e non utilizzati da alcuno.

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 attiva** a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SOCIETA' PER AZIONI** con sede a Spoleto (PG) – P.Iva 01959720549 per la quota di 1/1 di piena proprietà
contro:
- **...OMISSIS...** nato a Terni il 31/08/1971 C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà;
Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiatrio - Atto a rogito Notaio Cirilli

Paolo di Terni Rep. 46230/18176 del 23/01/2012, Iscritta a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **24/01/2012** al **n. 64** di Reg. Particolare.
Importo ipoteca: **€ 220.000,00**
Importo capitale: **€ 110.000,00**

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO a favore** di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SOCIETA' PER AZIONI** con sede a Spoleto (PG) – P.Iva 01959720549 per la quota di 1/1 di piena proprietà
- **...OMISSIS...** nato a Terni il 31/08/1971 C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà;

Derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni Rep. 1891 del 26/06/2014 - Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **16/07/2014** al n. **4827** Reg. Particolare.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
- **...OMISSIS...** nato a Terni il 31/08/1971 C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà.

Proprietari dal 24.01.2012 ad oggi
In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 23.01.2012 - Rep. N. 46229 - Trascritto a Terni in data **24.01.2012** al **n. 812** del Reg. Particolare.

Titolare/Proprietario:
- **...OMISSIS...** nata a Montecastrilli il 05/06/1949 C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1di proprietà.

Proprietaria dal 09.05.2005 al 24.01.2012
In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 09.05.2005 - Rep. N. 21010 - Trascritto a Terni in data **20.05.2005** al **n. 3691** del Reg. Particolare.

Titolare/Proprietario:
- ...OMISSIS... nata a Montecastrilli il 05/06/1949 - C.F. ...OMISSIS..., Piena Proprietaria per la quota di 1/2;
- ...OMISSIS... nato a Montecastrilli il 11/04/1957 - C.F. ...OMISSIS..., Pieno Proprietario per la quota di 1/2;

Proprietari dal 09/07/1998 al 09/05/2005

In forza di Successione legittima in morte di ...OMISSIS... nato a Montecastrilli (TR) il 25/05/1918 e deceduto il **09.07.1998**. Denuncia di Successione N° 52 Vol. 841 del 07/01/1999, Trascritta a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **15/05/1999** al **n. 2971** Reg. Particolare e rinuncia all'eredità da parte del coniuge con Atto notaio Clericò di Terni – Registrato a Terni in data 11/1/1998 n. 3101.

Titolare/Proprietario:
- ...OMISSIS... nato a Montecastrilli (TR) il 25/05/1918 - C.F. ...OMISSIS... - Pieno Proprietario per la quota di 1/1;

Proprietario dal 08/01/1940 al 09/07/1998

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Laurenti di Terni in data 08.01.1940 - Trascritto a Spoleto in data **10.02.1940** al **n. 886** del Reg. Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da indagini esperite dal C.T.U. nonché dall'Atto di provenienza allegato in copia alla presente perizia, si evince che l'immobile oggetto di esecuzione e' stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Conformità urbanistico edilizia:

A seguito di sopralluogo effettuato è stata rilevata la presenza di un tramezzo divisorio all'interno del locale commerciale comunicante con l'abitazione principale.
Lo stesso non costituisce comunque difformità, in quanto non necessita di alcun titolo abilitativo edilizio essendo state eseguite le opere 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.

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

Destinazione urbanistica:

Variante al P.R.G. – Delibera del C.C. n° 23 del 29/04/2013
Centro Storico (macrozona A)

Art. 70 - ZONA DI IMPORTANZA STORICA E MONUMENTALE "A"

Tali zone riguardano i nuclei storici di Montecastrilli, Casteltodino, Quadrelli, Castel dell'Aquila, Farnetta, Collesecco ed il nucleo di Forte Cesare.
In tali zone sono consentiti interventi edilizi diretti alla tutela ed al risanamento degli edifici ed all'eventuale cambio d'uso; tali interventi dovranno essere effettuati senza aumento dei volumi esistenti. Nel caso di interventi che modificano le superfici e/o i volumi, la concessione sarà subordinata alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero in accordo con i disposti della Legge 457 , della L.R. 53/74 e della L.R. 31/97.
Demolizioni e ricostruzioni di edifici sono possibili solo nel caso che si tratti di edifici recenti, di nessun valore architettonico o in contrasto con l'ambiente. Gli interventi dovranno essere eseguiti con materiali tipici del nucleo storico, omogeneizzando nei fabbricati contigui i paramenti esterni in pietra od intonaco, fermo restando il rispetto del carattere storico. Nei fabbricati dovranno essere installati esclusivamente infissi in legno con all'esterno persiane alla romana o sportelloni dello stesso materiale ed eventuali cancellate in ferro battuto.
Sono ammesse in tali zone tutte le attività di cui al precedente articolo. L'insediamento di negozi, bar o assimilabili, sarà possibile per esercizi di vicinato come normati dal D.lgs 31.03.98 n. 114 e relative norme attuative.. Tali zone sono esentate dal rispetto degli standards previsti nell' art. 26 della L.R. n. 31/97 come modificato nell' art. 41 della L.R. n. 24/99 e come specificato all'art. 26, comma 6 della L.R. 31/1997.
Limitatamente alla zona "A" di Forte Cesare ed alle aree circostanti, è possibile, attraverso un Piano di Recupero e Particolareggiato con previsioni di nuove volumetrie nei limiti previsti dal D.M. 02/04/1968 e sottraendo la volumetria esistente, realizzare un complesso per il turismo agricolo che preveda attività culturali, museografiche, congressuali, tutte mirate ed attinenti alla valorizzazione del luogo con evidente dimostrabile ritorno di benefici per l'intero Comune. L'approvazione del Piano Attuativo sarà subordinata, oltre a quanto sopra, al prioritario recupero dell'esistente ed a un rigoroso rispetto, per quanto concerne le nuove volumetrie, dei profili altimetrici e della verifica dell'impatto ambientale. Il Piano Attuativo dovrà inoltre essere sottoposto, prima dell'approvazione, al parere della Provincia di Terni.

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 a destinazione Negozio distinto al Foglio 28 con la P.lla 82 sub 1 con non è attualmente conforme alla Planimetria Catastale** depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni.
Durante il sopralluogo lo scrivente ha rilevato la presenza di un tramezzo realizzato all'interno del locale commerciale. Lo stesso non è stato indicato nell'attuale planimetria catastale depositata.
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. con indicato il tramezzo in oggetto.

Il costo 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**.

Descrizione : **Abitazione** di cui al punto **A (Corpo A)**

Quota di piena proprietà pari a 1/1 di un immobile realizzato in epoca remota a destinazione civile abitazione che si sviluppa su tre livelli. Il piano terreno è costituito da ingresso, bagno, vano ripostiglio/sottoscala, piccolo disimpegno avente porta comunicante con locale commerciale adiacente; piano primo costituito da disimpegno, vano cucina e camera; al piano secondo sono presenti un disimpegno, due vani camera e bagno di pertinenza.
I tre piani sono collegati tra loro attraverso una scala interna.
L'immobile si presenta in generale in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, non vi sono tracce di umidità di risalita sulle murature mentre sono state rilevate piccole tracce di infiltrazione di acqua meteorica provenienti dalla copertura.
La superficie commerciale complessiva dell'appartamento, che si sviluppa su tre piani (terreno, primo e secondo), è pari a circa mq **114,00** mentre quella del balcone è pari a circa mq **3,40**.
L'unità immobiliare è ubicata in Località Collesecco – Montecastrilli (TR) – Piazza del Popolo n° 3/4; ha altezze interne variabili, pari a ml. 2,40 per quanto riguarda il piano terreno; pari a ml. 3,00 per quanto riguarda il piano primo e secondo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.**, condizioni: **discrete**
Copertura	tipologia: **a due falde**, materiale: **latero-cemento**, condizioni: **normali**
Fondazioni	tipologia: **travi rovesce**, materiale: **muratura**, condizioni: **buone**
Scale	tipologia: **latero-cemento**, materiale: **marmo**, ubicazione: **interna**, servoscala: **assente**, condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **latero-cemento,** condizioni: **buone**

Strutture verticali	materiale: **muratura e pietra**, condizioni: **scarse(murature perimetrali)**
Travi	materiale: **c.a.**, condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia: **persiane,** materiale: **legno**, materiale protezione: **legno**, condizioni: **pessime**
Infissi interni	tipologia: **a battente**, materiale: **legno**, condizioni: **pessime**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto**, coibentazione: **inesistente**, condizioni: **scarse**
Pareti esterne	materiale: **muratura e pietra**, coibentazione: **inesistente**, rivestimento: **assente**, condizioni: **scarse(murature perimetrali)**
Pavim. Esterna	materiale: **cemento e asfalto**,
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle grès, marmette di marmo** condizioni: **scarse**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **legno**, accessori: **senza maniglione antipanico**, condizioni: **scarse**
Rivestimento bagno	materiale: **piastrelle in gres**, condizioni: **buone.**
Rivestimento cucina	materiale: **piastrelle in gres**, condizioni: **buone.**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **a vista**.

tensione: **220V**.
condizioni: **scarse**.
conformità: **da collaudare.**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo**.
alimentazione: **metano**.
rete di distribuzione: **tubi in rame**.
diffusori: **radiatori**
condizioni: **scarse**.
conformità: **da collaudare.**

Gas

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

Fognatura

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

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente di ragguaglio	Valore equivalente
Appartamento	sup reale lorda	115,00	1,00	115,00
Balcone	sup reale lorda	3,50	0,30	1,05
		118,50 mq		**116,05 mq**

<u>Identificato al Catasto Fabbricati:</u>

Intestazione:
...omissis... nato a Terni il 31/08/1971 C.F. ...OMISSIS...,
- prop. per la quota di 1/1.

Foglio 28, particella 82, subalterno 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, piano T-1-2; rendita € 340,86.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2012 n. 8546.1/2012 in atti dal 24/09/2012 (protocollo n. TR0110140) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.
Coerenze:
L'immobile confina con proprietà Sperandei, piazza del Popolo, strada.

Descrizione : **Negozio** di cui al punto **B (Corpo B)**

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un negozio posto al piano terreno comunicante con l'abitazione principale attraverso una porta interna.
Attualmente l'immobile è costituito da due locali separati da un tramezzo interno, si precisa che lo stesso versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione
La superficie complessiva del locale è di circa mq **25,00**.
L'altezza media è di circa ml 2,70.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	ASSENTI
Copertura	tipologia: **piana**, materiale: **latero-cemento**, condizioni: **normali**
Fondazioni	tipologia: **travi rovesce continue**, materiale: **muratura**, condizioni: **buone**
Scale	ASSENTI
Solai	ASSENTI
Strutture verticali	materiale: **muratura e pietra**, condizioni: **scarse**
Travi	materiale: **c.a.**, condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia: **persiana,** materiale: **legno**, materiale protezione: **nessuno**, condizioni: **pessime**

Infissi interni	tipologia: **a battente**, materiale: **legno**, condizioni: **pessime**
Manto di copertura	ASSENTE
Pareti esterne	materiale: **muratura e pietra**, coibentazione: **inesistente**, rivestimento: **assente**, condizioni: **scarse(murature perimetrali)**
Pavim. Esterna	materiale: **asfalto**.
Pavim. Interna	materiale: **battuto cemento.** condizioni:**sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **legno**, accessori: **senza maniglione antipanico**, condizioni: **scarse**
Rivestimento bagno	ASSENTE
Rivestimento cucina	ASSENTE

Impianti:

Elettrico	tipologia: **a vista**. tensione: **220V**. condizioni: **pessime**. conformità: **da collaudare.**
Idrico	ASSENTE
Termico	ASSENTE
Gas	ASSENTE
Fognatura	ASSENTE

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio	sup reale lorda	25,00	1,00	25,00
		25,00 mq		**25,00 mq**

Intestazione:
...omissis... nato a Terni il 31/08/1971 C.F. ...OMISSIS...,
- prop. per la quota di 1/1.

Foglio 28, particella 82, subalterno 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 20 mq, piano T; rendita € 208,65.
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2012 n. 8545.1/2012 in atti dal 24/09/2012 (protocollo n. TR0110139) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.
Coerenze:
L'immobile confina con proprietà Sperandei, piazza del Popolo, strada.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, costituiti da un appartamento ai piani terra, primo e secondo e da un locale commerciale (negozio) al piano terreno.
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 risultano abitabili ed pessime 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 ad uso abitativo ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia in stato di conservazione normale, le quotazioni medie sono comprese tra €/mq 700,00 e €/mq 1.100,00.
- 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, ad uso abitativo, sono comprese tra €/mq 500,00 e €/mq 800,00.
- 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 450,00 e 800,00 €/mq.

In considerazione del fatto che gli immobili in oggetto sono alquanto vetusti e versano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione; che gli impianti tecnologici sono vecchi e non a norma; che la copertura a tetto necessiterà molto probabilmente a breve di interventi di manutenzione; 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 600,00** 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 Urbanistica del Comune di Montecastrilli, 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 Montecastrilli che nelle frazioni del Comune stesso, su immobili (appartamenti e attività commerciali) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale personale.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobili	Superficie Ragguagliata (Mq)	Valore/mq	Valore diritto e quota
Corpi A - B	Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento di civile abitazione su tre livelli. **Corpo A**	mq 116,05	€. 600,00	€ 69.630,00
	Piena proprietà per la quota di 1/1 di un negozio al piano terreno. **Corpo B**	mq 25,00	€. 600,00	€. 15.000,00

€ 84.630,00

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.):	- € 12.694,50
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.	- € 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 71.335,50**

L'Esperto alla stima
Geometra Giorgio Barcaroli

- ALLEGATI -

A) - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDICATO IL FABBRICATO DOVE RICADONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE;

B) - PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE;

C) - PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO RILEVATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE;

D) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE;

L'Esperto alla stima
Geom. Giorgio Barcaroli

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Esecuzione Immobiliare promossa da :

BANCA MONTE POPOLARE DI SPOLETO SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

c/

…OMISSIS…

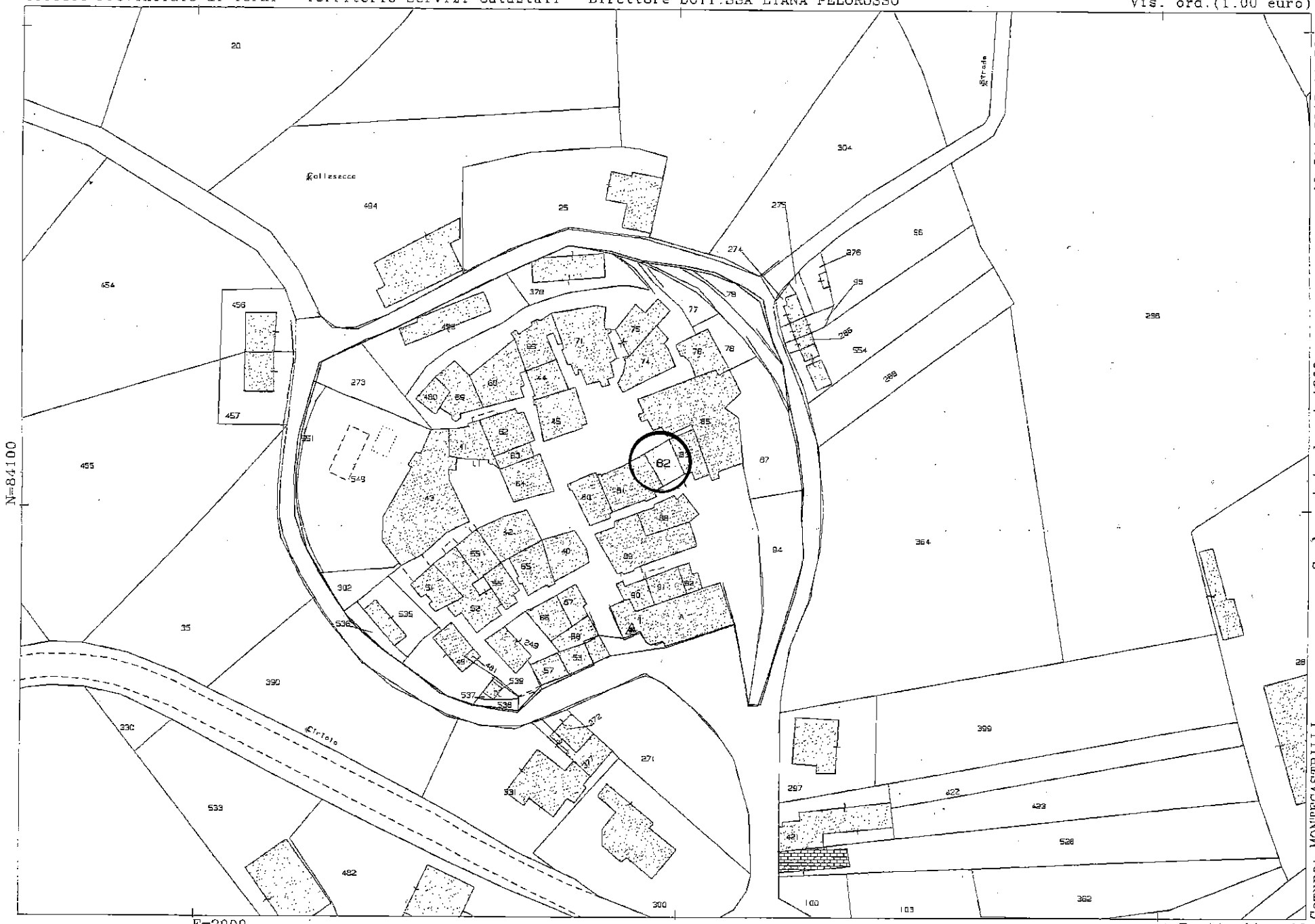
- ALLEGATO "A" -

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

GEOM. GIORGIO BARCAROLI
Via Curio Dentato n° 27 – 05100 Terni
Tel 0744406492 E-mail: giorgio.barcaroli@geopec.it

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

Vis. ord.(1.00 euro)



19-Ott-2015 11:50:54
Prot. n. TR0068533/ Oct

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

Comune: MONTECASTRILLI
Foglio: 28 Svi.: A
Richiedente: BARCAROLI GIORGIO X TRIBUNALE DI TERNI

1 Particella: 82

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Esecuzione Immobiliare promossa da :

BANCA MONTE POPOLARE DI SPOLETO SPA IN

AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

c/

…OMISSIS…

- ALLEGATO "B" -

PLANIMETRIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

GEOM. GIORGIO BARCAROLI
Via Curio Dentato n° 27 – 05100 Terni
Tel 0744406492 E-mail: giorgio.barcaroli@geopec.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

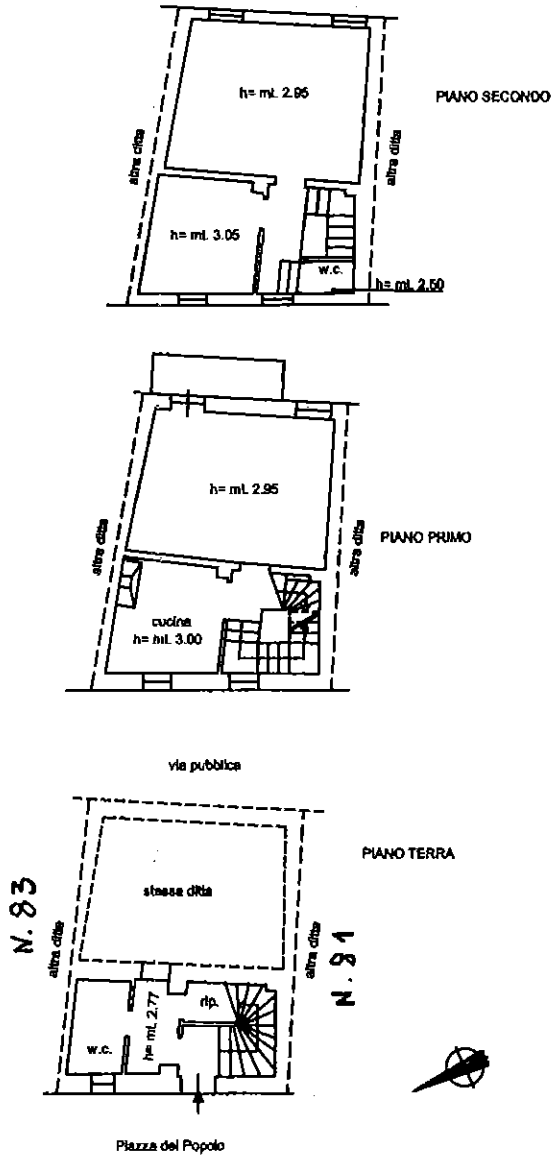
Dichiarazione protocollo n. TR0161878 del 30/11/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Vocabolo Secca (quadrelli) civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da: Anibaldi Stefano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 28	
Particella: 82	
Subalterno: 2	Prov. Terni N. 716

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/10/2015 - Comune di MONTECASTRILLI(F457) - <Foglio: 28 Particella: 82 - Subalterno 2>
VOCABOLO SECCA piano: T-1-2;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

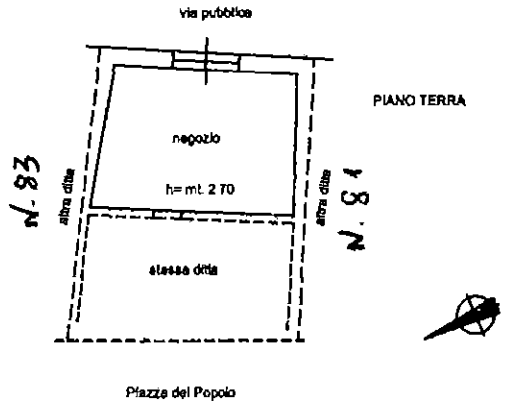
Dichiarazione protocollo n. TR0161878 del 30/11/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Vocabolo Secca (quadrelli) civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da: Anibaldi Stefano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 28	
Particella: 82	
Subalterno: 1	Prov. Terni N. 716

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/10/2015 - Comune di MONTECASTRILLI(F457) - < Foglio: 28 Particella: 82 - Subalterno 1 >
VOCABOLO SECCA piano: T;

Ultima Planimetria in atti

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Esecuzione Immobiliare promossa da :

BANCA MONTE POPOLARE DI SPOLETO SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

c/

…OMISSIS…

- ALLEGATO "C" -

PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO RILEVATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE;

GEOM. GIORGIO BARCAROLI
Via Curio Dentato n° 27 – 05100 Terni
Tel 0744406492 E-mail: giorgio.barcaroli@geopec.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

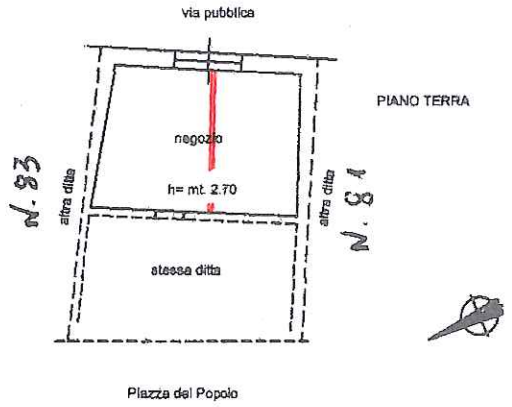
Dichiarazione protocollo n. TR0161878 del 30/11/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Vocabolo Secca (quadrelli) civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da: Anibaldi Stefano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 28	
Particella: 82	
Subalterno: 1	Prov. Terni N. 716

Scheda n. 1 Scala 1:200



TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Esecuzione Immobiliare promossa da :

BANCA MONTE POPOLARE DI SPOLETO SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

c/

…OMISSIS…

- ALLEGATO "D" -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

GEOM. GIORGIO BARCAROLI
Via Curio Dentato n° 27 – 05100 Terni
Tel 0744406492 E-mail: giorgio.barcaroli@geopec.it

Tribunale di Terni - Es. Imm. n. 200/2014

Prospetti fabbricato

Interno appartamento - Corpo A

Interno negozio - Corpo B