# Tribunale di Terni PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA

contro: + Altri 1

N° Gen. Rep. **214/2017** data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ILARIA PALMERI

Custode della Procedura: avv. Lavinia Rossi

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N

Studio in: Strada Filomena 38 - 05100 Terni

Fax: 0744/404411

Email: albertotiberi@gmail.com

Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it

# Firmato Da. TIBERI ALBERTO Emesso Da. ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Senall.: 576e019a81578a7b67dbf36cf786f5c8

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

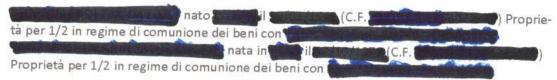
Bene: VIA DELLE PALME N° 10 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2] + Garage [C/6]

Dati Catastali:

Intestati a:



Foglio 65, particella 133, subalterno 1, piano 1, comune L117, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita € Euro 325.37

foglio 65, particella 133, subalterno 17, piano -1, comune L117, **categoria C/6**, classe 5, consistenza 13 mq., superficie 13 mq., rendita € Euro 16,11

### 2. Stato di possesso

Bene: VIA DELLE PALME N° 10 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 Corpo: A

Possesso: Occupato da con la famiglia (moglie e figlia), in quali-

tà di proprietario dell'immobile

# 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA DELLE PALME Nº 10 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si

### 4. Creditori Iscritti

Bene: VIA DELLE PALME N° 10 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: B@NCA 24-7 S.P.A., UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA



# 5. Comproprietari

Beni: VIA DELLE PALME N° 10 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A Comproprietari:



### 6. Misure Penali

Beni: VIA DELLE PALME N° 10 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

# 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA DELLE PALME N° 10 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



# Firmato Da; TIBERI ALBERTO Emissio Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 576e019a8f578a7b67dbt36d796f5c8

# Beni in Terni (TR) Località/Frazione TERNI VIA DELLE PALME N° 10

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 civile [A/2] + Garage [C/6] sito in: TERNI, VIA DELLE PALME N° 10

Quota e tipologia del diritto  1/2 di + altri 1 - Piena proprietà  Cod. Fiscale:  Eventuali comproprietari:
Note: (C.F. Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione:
per 1/2 in regime di comunione dei beni con  nata in  (C.F.  Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con foglio 65, particella 133, subalterno 1, piano 1, comune L117, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita € Euro 325,37  Derivante da: VEDERE VISURA STORICA PER IMMOBILE all'egata all'a perizia
Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione:
per 1/2 in regime di comunione dei beni con  Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con  foglio 65, particella 133, subalterno 17, piano -1, comune L117, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq., superficie 13 mq., rendita € Euro 16,11  Derivante da: Vedere Visura storica allegata alla perizia

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il CTU precisa che la planimetria catastale depositata non risulta conforme con lo stato di fatto, in quanto sono state realizzate delle modifiche alle tramezzature interne ed è stato realizzato un secondo bagno a servizio della camera 2 non autorizzato (VEDI planimetrie di rilievo allegata). Risulta necessario un atto di aggiornamento della planimetria con deposito di una nuova scheda catastale.



Regolarizzabili mediante: variazione catastale (docfa)

Descrizione delle opere da sanare: Modifica di tramezzature interne

Docfa: € 500,00 Oneri Totali: € 5**00,00** 

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

# 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è posto al primo piano di un fabbricato sito nella periferia Nord della città di Terni, località Campitello, in zona con tipologia edilizia prevalentemente residenziale in via di completamento, dove gli interventi edilizi sono mirati alla conservazione del tessuto edilizio preesistente. Buoni sono i collegamenti viari che conducono al centro della città. Altresì ottimali sono i collegamenti verso la vicina superstrada. L'urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero quartiere risulta completa e funzionale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Tutti i principali servizi utili Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali Importanti centri limitrofi: Cesi, Marmore, Piediluco.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Duomo di Terni, Ponte di Augusto, Carsule.

Principali collegamenti pubblici: Autobus

# 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da de la companya della companya della companya de la companya della com

# 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.

Firmato Da: TIBERI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 576e019a8f578a7b67cbf36cf786f5c8

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di B@NCA 24-7 S.P.A. contro + altri 1; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDI-ARIO; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di NOTAIO CIMMINO TULLIO in data 31/05/2007 ai nn. 63515/22332; Iscritto/trascritto a TERNI in data 12/06/2007/1799:

VEDERE nota di iscrizione REGISTRO PARTICOLARE N. 1799 allegata alla perizia.

# 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA contro di Altri 1; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI TERNI in data 19/10/2017 ai nn. 2957 iscritto/trascritto a TERNI in data 24/11/2017 ai nn. /8230;

VEDERE nota di iscrizione REGISTRO PARTICOLARE N. 8230 allegata alla perizia.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

# 4.3 Misure Penali

Nessuna.

# 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non calcolate Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

II CTU su comunicazione dell'Amministratore del condominio, geom. Roberto Bassetti, segnala spese condominiali scadute ed insolute alla data 08/03/2017 pari ad € 201,67.

Vedere copia allegata comunicazione a firma dell'Amministratore del condominio geom. Bassetti Roberto

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica (APE) presunto G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato



# 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

# Titolare/Proprietario:

con C.F. con

# Titolare/Proprietario:

(proprietà per 1/6)
(proprietà per 1/6)
(proprietà per 1/6)
(proprietà per 3/6) dal 11/02/2006 al 31/05/2007. In forza di Denuncia di Successione a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 07/06/2006, ai nn. 15/978; trascritto a TERNI, in data 25/08/2006, ai nn. /7193.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Si segnala che la trascrizione dell'accettazione tacità di eredità segnalata nel Certificato Ipo - Catastale allegato agli atti a firma del dott. Andrea Zuccarello Marcolini, a Rogito Notaio Cirilli Paolo del 27/12/2006 con numero di repertorio 30019/8241 trascritto a Terni in data 28/12/2006 al Registro Particolare n. 10668, identifica come unità negoziale un solo immobile identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 105, Part. 297, Sub. 14 quindi differente da quello oggetto della presente esecuzione (vedere Nota di Trascrizione con Registro Particolare n. 10668 allegata alla perizia). Non esistono altre trascrizioni sugli immobili oggetto di esecuzione.

in regime di comunione dei beni con C.F. Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con dal 31/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CIMMINO TULLIO, in data 31/05/2007, ai nn. 63514/22331; trascritto a TERNI, in data 12/06/2007, ai nn. /4582.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9097

Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione di fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/06/1972 al n. di prot. 9097

Abitabilitá/agibilitá in data 27/12/1975 al n. di prot. 24748

NOTE

Alla pratica originale segue Permesso di Costruire in variante con protocollo 18488 del 01/10/1975 intestato a Pistecchia Pasquale



Numero pratica: 13777/86-A

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 Per lavori: Chiusura di un balcone del fabbricato

Oggetto: Concessione in sanatoria

Presentazione in data 21/03/1986 al n. di prot. 13777/86-A

### NOTE:

Nel documento di rilascio del titolo edilizio dal Comune di Terni si prende atto che la concessione in sanatoria viene rilasciata inoltre a in qualità di comproprietario. Si segnala che la presente pratica di condono utile alla chisura di un balcone di uso dell'appartamenteo è l'ultimo titolo edilizio valido dell'immobile oggetto di perizia.

### 7.1 Conformità edilizia:

## Abitazione di tipo civile [A/2]

# Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il CTU segnala che lo stato di fatto della distribuzione interna dell'appartamento non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio dell'immobile oggetto di perizia rinvenuto presso gli Uffici Tecnici preposti del Comune di Terni. E' stato difatti realizzato un secondo bagno a servizio di una camera non autorizzato e sono stati rimossi dei tramezzi nella zona di ingresso (VEDI planimetrie di rilievo allegata). Risulta necessaria una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria (CILA in Sanatori) utile a regolarizzare l'aspetto edilizio dell'immobile. Inoltre è necessaria una Dichiarazione Sostitutiva del Certificato di Agibilità al termine della pratica di sanatoria al fine di regolarizzare anche gli interventi della messa in opera dei nuovi impianti realizzati nel secondo bagno dell'appartamento.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria e DAG

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di secondo bagno e diversa distribuzione interna

Pratiche edilizie di sanatoria: € 2.000,00

Oneri di sanatoria: € 1.000,00 Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

### NOTE:

Il CTU segnala che l'aggiudicatario entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento dovrà depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle Normative vigenti.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato a seguito di D.C.C. n. 37 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))
Norme tecniche di attuazione:	Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia de-





gli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante. 4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice. La codifica degli indici è la seguente: IF 1.8 mc/mg:

BbV6 IF 3.0 mc/mg: BbV7 5. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa. 6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto. 7. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme. 8. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 9. Sono state individuate con apposita sigla alcune zone di conservazione, una a voc. Rosaro Bb(4)c e due nei pressi di S.Valentino Bb(5)c, per le quali valgono le prescrizioni e gli in-



Firmato Da: TIBERI ALBERT O Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 576e019a8f578a7b67dbf36d786f5c8

crementi di cui al successivo art.137. 10. Per la zona di Marmore le aree di conservazione dei volumi esistenti, oltre a quanto stabilito nei precedenti commi 1, 2 e 3, sono soggette alle seguenti prescrizioni: 10.1. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui al precedente art.55. 10.2. Nei fabbricati a destinazione mista residenziale e commerciale il piano ammette l'esercizio delle attività commerciali anche in deroga alle normative vigenti di settore. 10.3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia nei lotti in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità previgente, è consentito un incremento del 10% della volumetria esistente o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 11. Per la zona di Piediluco le aree di conservazione dei volumi esistenti sono soggette alle seguenti prescrizioni: 11.1. Nelle zone di conservazione è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti. Qualora si debba procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 11.2. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio di attività commerciali o turistiche: sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione delle sistemazioni esterne. 11.3. Il PRG nella zona di Piediluco, oltre a quanto sopra detto distingue le seguenti sottozone: a) Sottozona a destinazione esclusivamente residenziale BbV(1); In questa sottozona il Piano ammette la sola destinazione residenziale anche a fini turistici. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...). Per la lottizzazione sorta in località S.Lucia si consente un incremento del 10% delle volumetrie esistenti fino a raggiungere l'indice di 1.0 mc/mg ed il completamento dei lotti liberi con il medesimo indice; si conferma l'altezza massima prevista dalla lottizzazione originaria che recita: "ammessi 2 piani con un massimo di 3 se misurati





Firmato Da: `IIBERI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578e019a8f578a7b67dbf36d786f5c8

sul punto più basso del terreno sistemato. Le costruzioni, misurate al colmo della copertura, non dovranno in ogni caso superare il livello delle strade soprastanti." b) Sottozona a destinazione mista residenziale e commerciale BbV(2); In questa sottozona che comprende gli edifici lungo il corso principale, il piano ammette attività commerciali, direzionali e turistiche, realizzabili anche in deroga alle normative vigenti di settore. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Negli spazi urbani nei quali viene individuata la preesistenza di edifici di cui si rende possibile la ricostruzione o permangono aree inedificate di cui si ritiene necessaria la ristrutturazione urbanistica al fine di ripristinare o riorganizzare la continuità del fronte e/o il carattere del tessuto urbano o del nucleo abitato, è consentito realizzare nuove costruzioni nel rispetto delle dimensioni, degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'area. Al fine di incentivare e riqualificare le attività commerciali e turistiche per gli edifici prospicienti il corso principale, è consentito realizzare al piano terra, nella zona a monte degli stessi, un ampliamento pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 60 mc. Tale ampliamento, consentito una sola volta, deve essere destinato esclusivamente per attività, turistico-commerciale o per loro servizi, c) Sottozona area PEEP attuato BbV(3); In questa sottozona il Piano ammette le destinazioni previste dal Piano di zona PEEP. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...). d) Sottozona nuclei abitati sparsi nel territorio BbV(4); Sono costituite dai nuclei abitati sparsi nel territorio posti nelle aree fuori dalle zone di Marmore e Piediluco individuate nella tav.A, che per numero di edifici e densità edilizia hanno raggiunto una consistenza urbana che li individua come piccoli centri abitati. I nuclei abitati individuati nel territorio sono: Il Porto, L'Osteria, e Valle Spoletina. In queste sottozone il Piano ammette la destinazione residenziale, ricettiva extralberghiera ai sensi della L. R. n. 8/1994, agrituristica e turistica. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che venga redatto un Piano di recupero, che interessi tutto il nucleo abitato. In attesa della redazione





tozona "Il Porto" e/o del Piano del Comprensorio di Marmore-Piediluco ed al fine di consentire lo sviluppo dell'attività ricettiva presente, per l'edificio insistente sulla particella n.85 del f.169 è ammesso un ampliamento di mc.300, con concessione diretta: l'intervento dovrà conformarsi alle disposizioni delle presenti NTA per quanto attiene i materiali e gli elementi formali (v.Capo 5°). Sottozona lottizzazione LEM BbV(5) E' consentito il completamento degli interventi previsti dalla lot-

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

# Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

tizzazione approvata.

Le unità immobiliari (appartamento e garage annesso) oggetto di valutazione fanno parte di un fabbricato condominiale situato nella periferia NORD del Comune di Terni, nel quartiere Campitello ed esattamente in via delle Palme n. 10. Il fabbricato ove insistono gli immobili in oggetto fu ultimato nel 1973 e sorge su di un area destinata ad edilizia residenziale. Il fabbricato, di tipo a pilotis, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio. Esso è composto da 5 piani fuori terra e da un piano semi- interrato dove insistono i garage annessi agli appartamenti. La finitura esterna è composta da parti rivestite con mattoni faccia vista e da parti realizzate in cemento (in corrispondenza delle strutture di elevazione).

# 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di + altri 1 - Piena proprietà Cod. Fiscale: Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq 101,70

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1973 L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1 Stato di manutenzione generale: buono

Firmato Da: TIBERI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 578e019a8f578a7b67dbf36df78gf5c8

# Condizioni generali dell'immobile:

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano primo del fabbricato ed è identificato dall'interno n.

1. Ad esso è possibile accedere tramite il corpo scala condominiale o attraverso un ascensore. Esso è composto da: soggiorno con attiguo ingresso, tre camere da letto, una cucina, una veranda chiusa con caminetto attigua alla cucina, due bagni e due balconi, una accessibile attraverso la sala e l'altro attraverso una camera da letto. Tutte le finiture dell'appartamento risultano essere in un buono stato di conservazione. I pavimenti sono in gres porcellanato, mentre le pareti ed i soffitti sono intonacati. Sia l'impianto elettrico che quello idrico-sanitario appaiono in buono stato e sembrano essere conformi alle Normative vigenti (si precisa che non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità impiantistiche, benchè richieste al proprietario dell'immobile).

# Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI (da esame visivo)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI	
Tipologia di impianto	Impianto autonomo	
Stato impianto	Buono	
Impianto a norma	SI (da esame visivo)	
Esiste la dichiarazione di conformità	NO	

# Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o clima-	1	1
tizzazione	NO	

## Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO	
Esiste certificato prevenzione incendi	NO	
Note	Non necessario	

# Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'impianto ascensore è condominaile e non di pro- prietà esclusiva del proprietario dell'immobile esecutato. L'impianto risulta essere conforme alla Normative vigenti
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie rea- le/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SALONE/INGRESSO	sup reale netta	27,00	1,00	27,00
CUCINA	sup reale netta	10,80	1,00	10,80
VERANDA	sup reale netta	6,90	0,80	
CAMERA/STUDIO	sup reale netta	8,80	1,00	5,52
CAMERA 1	sup reale netta	15,70	1,00	8,80
CAMERA 2	sup reale netta	11,50	1,00	15,70
BAGNO 1	sup reale netta	5,70	1,00	11,50
BAGNO 2	sup reale netta	2,20	1,00	5,70
DISIMPEGNO	sup reale netta	2,70	1,00	2,20
BALCONE 1	sup reale netta	4,40	0,30	2,70
BALCONE 2	sup reale netta	6,00	0,30	1,32
	The state of the s	101,70	0,30	1,80 <b>93,04</b>

### Accessori

Α

1. Garage

Posto al piano -1

annesso all'appartamento

Sviluppa una superficie complessiva di 13 mg

Valore a corpo: € 9.000,00

Note: Il garage a servizio dell'appartamento è identificato catastamente al Foglio 65, Part. 133 Sub 17 (vedere visura storica allegata alla perizia)

# 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La presente perizia di stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, costituito da un immobile uso CIVILE ABITAZIONE censito al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di TERNI al foglio 65, particella 133, sub.1, Categoria A/2 e da un garage annesso all'appartamento identificato al Foglio 65, Part. 133 sub. 17 Categoria C/6. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'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 aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili della periferia 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 sue 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 consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata;
 Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:



Firmato Da: TIBERI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 576e019a8f578a7b57dbf3bcf786f5c8

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 850,00 e 1.300,00 €/mq. (Anno 2017 Semeste 2)
- Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 900,00 e 1.400,00 €/mq;
- Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 900,00 e 1.000,00 €/mq. (IV Trimestre anno 2017)

In considerazione del fatto che l'andamento del settore immobiliare odierno ha seguito quello dell'intera economia nazionale che è entrata in una fase di forte recessione oramai da diversi anni. Il mercato immobiliare è stato interessato dalla crisi generale in modo profondo. Solamente in questi ultimi tempi si sta registrando una ripresa delle transazioni, dovute anche soprattutto alla maggiore propensione degli istituti di credito a garantire erogazioni di mutui finalizzate alle compravendite immobiliari.

Come anche sottolineato nell'ultima pubblicazione dell'OMI del 2017 a cura della Direzione Regionale dell'Umbria, c'è stato una significativa ripresa nella nostra Regione che ha interessato, sebbene in maniera timida e con valori differenti, tutti i Comuni.

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 1.000,00 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 10% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.100,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi a 1.045,00 arrotondato a 1.050,00 €/mq.

# 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni:

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Future Point, Agenzia Tecnocasa, Agenzia Metroquadro. Osservatorio del Mercato Immobiliare del Ministero dell'Economia e delle Finanze (semestre 2 anno 2017)

Listino Prezzi degli Immobili Umbria IV bimestre 2017

### 8.3 Valutazione corpi:

# A. Abitazione di tipo civile [A/2] con annesso Garage [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
27,00	€ 1.050,00	€ 28.350.00
10,80	€ 1.050,00	€ 11.340,00
5,52	€ 1.050,00	€ 5.796,00
8,80	€ 1.050,00	€ 9.240,00
	27,00 10,80 5,52	27,00 € 1.050,00 10,80 € 1.050,00 5,52 € 1.050,00



CARAEDA 1		Rapporto di stima Esecuzio	ne Immobiliare - n. 214 / 2017
CAMERA 1	15,70	€ 1.050,00	€ 16.485,00
CAMERA 2	11,50	€ 1.050.00	€ 12.075,00
BAGNO 1	5,70	€ 1.050,00	€ 5.985,00
BAGNO 2	2,20	€ 1.050.00	€ 2.310,00
DISIMPEGNO	2,70	€ 1.050,00	€ 2.835,00
BALCONE 1	1.32	€ 1.050,00	
BALCONE 2	1,80	€ 1.050,00	€ 1.386,00 € 1.890,00
Stima sintetica comparativa par	ametrica del corno		607.600.00
Valore corpo			€ 97.692,00
Valore Accessori			€ 97.692,00
Valore complessivo intero			€ 9.000,00
			€ 106.692,00
Valore complessivo diritto e quo	ota		€ 53.346,00

# Riepilogo:

ID .	lmmobile	Superficie Lor- da	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e
ci	Abitazione di tipo civile [A/2] con an- nesso Garage [C/6]	93,04	€ 106.692,00	€ 53.346,00

# 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€8.001,90
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien- nio anteriore alla vendita:	€201,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€0,00

# 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si	€41.643.10
trova:	€ 41.043,10

# Allegati:

- Estratto di mappa catastale
- Planimetria catastale
- Planimetria di rilievo
- Estratto di P.R.G.
- Visure storiche
- Note di trascrizione
- Rilievo fotografico
- Comunicazione Amministratore del condominio

# Data generazione:

04-05-2018

L'Esperto alla stima Arch. Alberto Tiberi













































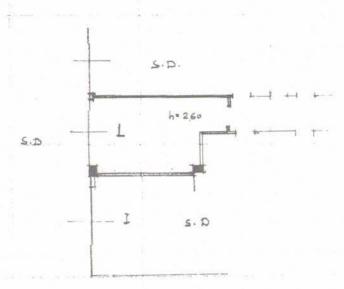
# MINISTERO DELLE FINANZE

# DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI CATASTO EDILIZIO URBANC

Via delle polme do Planimetria dell'immobile situato nel Commun di Terni

Piste cohia Pasquale nato a Pizzoli (AU) 4-5-19/6
la alla dichiarazione presentata all'I fficio Tecnico Erariale di Tevni Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

P. Seminterrato



01249879

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

PROT. Nº 4210 Compilate dal Georn Giovanni Lomoro Iscrino all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni

DATA 27-X-1975

Data presca dizione: 15/12/1975 - Data: 05/02/2018 - n. TR0007144 - Richiedente TIBERI ALBERTO Tot.school Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

Ituma Planimetria in atti

RNI(L117) - « Foglio, 65 Particella: 133 - Subaltemo 17>

# MINISTERO DELLE FINANZE

# DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

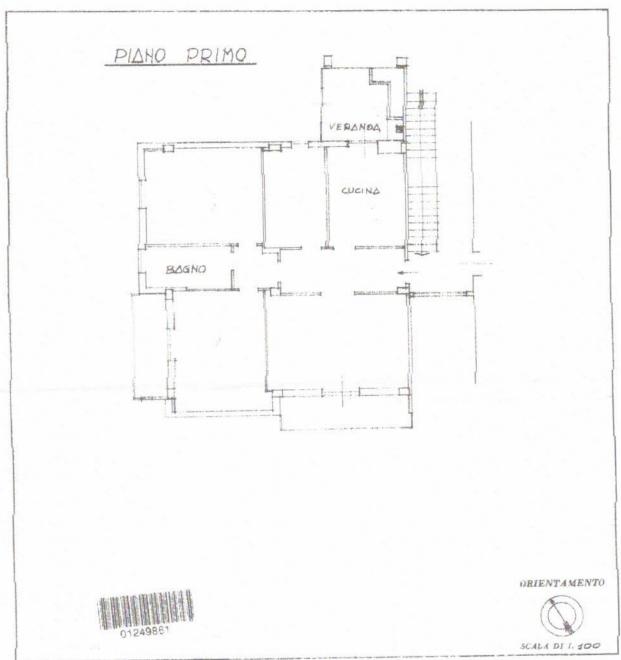
CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immabile situato nel Comune di TERNI

I'M DELLE PALME Nº 10

DINO TERENZIANI MARISA 02/2 13 Tami il 5/11/1946

TERNI Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI O CEPTICIO

AMPLIANEUTO DEL

F. 65 M. 133 SUBI

Compilate dat GEOMETRA DELLA SALA MARCO

Iserillo all Albo de GEOMETOI

FERH! data Provincia di

1 - Situazione al 05/02/2018 - Comune di TERNIQ.1171 - « Fogho, 65 Particella: 133 - Subalterno I.». En 10 pano 1 arterno: I;

DATA

PROT. No

# PLANIMETRIA DI RILIEVO

# IDENTIFICATIVO CATASTALE IMMOBILE : FOGLIO 65 - PART. 133 - SUB. 1 VIA DELLE PALME 10, PIANO 1 - TERNI -

