

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **168/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
04-12-2014

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

Custode Giudiziario: **Roberto Raminelli**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Marco Turilli**
Codice fiscale: TRLMRC66H21L117W
Partita IVA:
Studio in: Via Curio Dentato 51 - 05100 Terni
Telefono: 0744/406003
Fax: 0744/401074
Email: ufficiotecnico@eagroup.info
Pec: marco.turilli@archiworldpec.it

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Borgo Bovio**
Via Tre Venezie n.243

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 [A2] sito In Terni (Terni) CAP: 05100 frazione:Borgo Bovio, Via Tre Venezie 243

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Regime

Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/1

foglio 90, particella 963, subalterno 2, indirizzo Via Tre Venezie 243, piano S1-1-2, categoria A/2, classe 9, consistenza 11, rendita € 1.193,02 €

Derivante da: COSTITUZIONE del 24/06/2004 n.1300 .1/2004 in atti dal 24/06/2004 (protocollo n. TR0048511) COSTITUZIONE

Note: Classamento proposto e validato (D.M.701/94)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile pignorato identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg.90 P.la 963 Sub 2 presenta, al piano scantinato, un locale ad uso ripostiglio che in sede di sopralluogo si presenta come arredato e funzionalmente identificabile come abitabile. Tale spazio non potendo essere usato come "vano abitabile", in quanto non possiede tali requisiti, necessita il ripristino a locale ripostiglio (vedi classificazione dei locali di abitazione, art.87 comma 1 del REC).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In base a quanto scritto in merito alla Conformità Edilizia (vedi Capitolo 7.1 della perizia) dell'immobile pignorato, successivamente alle opere necessarie alla regolarizzazione di quanto ad oggi in difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo valido, sarà necessario aggiornare le planimetrie catastali tramite DOCFA.

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: DOCFA

DOCFA : €350,00

Oneri totali : € 350,00

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Borgo Bovio, Via Tre Venezie 243

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

foglio 90, particella 963, subalterno 3, indirizzo Via Tre Venezie 243, piano T, categoria A/10, classe 2, consistenza 7,5, rendita € 1.530,00 €

Derivante da: COSTITUZIONE del 24/06/2004 n.1300 .1/2004 in atti dal 24/06/2004 (protocollo n. TR0048511) COSTITUZIONE

Note: classamento proposto e validato (D.M.701/94)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In base a quanto scritto in merito alla Conformità Edilizia (vedi Capitolo 7.1 della perizia) dell'immobile pignorato, a seguito alle opere necessarie alla regolarizzazione di quanto ad oggi in difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo valido, sarà necessario aggiornare le planimetrie catastali tramite DOCFA.

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: DOCFA

DOCFA : €350,00

Oneri totali : € 350,00

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Narni - Stroncone - Sangemini - Arrone.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Gole del Nera - Parco fluviale del Nera - Cascata delle Marmore - Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Cattedrale di Terni - Anfiteatro Fausto - Chiesa di san Francesco - Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 30 m

Servizi offerti dalla zona: Impianto sportivo di quartiere (Buona), Farmacia (Buona), Scuole (Buona), Chiesa (Buona), Supermercati (Buona)

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Via Tre Venezie 243

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile in sede di sopralluogo, avvenuto in data 15-09-14, risulta essere occupato dal [redacted] e dai suoi famigliari.

Identificativo corpo: B

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (Terni), Via Tre Venezie 243

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile in sede di sopralluogo, avvenuto in data 15-09-14, risulta essere occupato da [redacted] e dai suoi famigliari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo ipoteca: L. 1.000.000.000 - Importo capitale: L. 400.000.000 rogito SBROLLI FULVIO in data 12/11/1998 ai nn. /rep. 109145 iscritto/trascritto a TERNI in data 16/11/1998 ai nn. 9950 1709
Note: Sezione C Soggetti:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Fg.90 p.Ila 98, A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare

Immobile n.2 - Fg.90 P.Ila 99, A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare

A favore di [redacted]

[redacted] per il diritto di Proprietà per la Quota di 1/1

Contro [redacted] per il diritto di Proprietà per la Quota di 1/1

Descrizione immobili oggetto di ipoteca: fabbricato da cielo a terra di ristrutturazione e ampliamento sito in Comune di Terni, Via 3 Venezia 243, disposto su 4 livelli: piano seminterrato, rialzato, primo e sottotetto, con annessa area ad uso accesso.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Importo ipoteca: € 375.000 - Importo capitale: € 250.000 rogito PASQUALINI GIAN LUCA in data 22/10/2008 ai nn. /rep.54736/11089 iscritto/trascritto a TERNI in data 24/10/2008 ai nn. 12388 2383

Note: Sezione C Soggetti:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Fg.90 p.Ila 963, Sub 2, A/2 Abitazione di tipo civile

Immobile n.2 - Fg.90 P.Ila 963, Sub 3, A/10 Uffici e studi privati

A favore di [redacted]

[redacted] per il diritto di Proprietà per la Quota di 1/1

Contro [redacted] per il diritto di Proprietà per la Quota di 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Importo ipoteca: € 103.000 - Importo capitale: € 47.300

rogito TRIBUNALE DI TERNI in data 13/06/2012 ai nn. /rep.1178/2012
iscritto/trascritto a TERNI in data 03/08/2012 ai nn. 8121 872

Note: Sezione C Soggetti:

Unità negoziale n.1 (non unica)

Immobile n.1 - Fg.90 p.Ila 963, Sub 2, A/2 Abitazione di tipo civile

Immobile n.2 - Fg.90 P.Ila 963, Sub 3, A/10 Uffici e studi privati

A favore di [redacted] per il diritto di

Proprietà per la Quota di 1/1

Contro [redacted] per il diritto di

Proprietà per la Quota di 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro

[redacted] derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Importo

ipoteca: € 20.000 - Importo capitale: € 11.605,93

rogito TRIBUNALE DI PISA in data 29/05/2012 ai nn. /rep.601

iscritto/trascritto a PISA in data 06/09/2012 ai nn. 9198 979

Note: Sezione C Soggetti:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Fg.90 p.Ila 963, Sub 2, A/2 Abitazione di tipo civile

Immobile n.2 - Fg.90 P.Ila 963, Sub 3, A/10 Uffici e studi privati

A favore di [redacted] per il diritto di

Proprietà per la Quota di 1/1

Contro [redacted] per il diritto di

Proprietà per la Quota di 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]

[redacted] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 20/02/2013 ai nn. /rep. 172

iscritto/trascritto a TERNI in data 14/05/2013 ai nn. 5231 3448

Sezione C Soggetti:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Fg.90 p.Ila 963, Sub 2, A/2 Abitazione di tipo civile

Immobile n.2 - Fg.90 P.Ila 963, Sub 3, A/10 Uffici e studi privati

A favore di [redacted] per il diritto di

Proprietà per la Quota di 1/1

Contro [redacted] per il diritto di

Proprietà per la Quota di 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

rogito TRIBUNALE DI TERNI in data 20/06/2013 ai nn. /rep. 792

iscritto/trascritto a TERNI in data 29/08/2013 ai nn. 8921 6276

Sezione C Soggetti:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Fg.90 p.Ila 963, Sub 2, A/2 Abitazione di tipo civile

Immobile n.2 - Fg.90 P.Ila 963, Sub 3, A/10 Uffici e studi privati

A favore di [redacted] per il diritto di

Proprietà per la Quota di 1/1

Contro [redacted] per il diritto di

Proprietà per la Quota di 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Via Tre Venezie 243

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Classe Energetica Presunta: Classe F

E' stato simulato un attestato di prestazione energetica che conferma un risultato della classe globale dell'edificio in classe F.

Tale certificato non è valido come certificazione energetica ufficiale ma soltanto come bozza vista la necessità di riprodurre tale certificazione in fase di compravendita dell'immobile.

Identificativo corpo: B

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (Terni), Via Tre Venezie 243

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Classe Energetica Presunta: Classe F

E' stato simulato un attestato di prestazione energetica che conferma un risultato della classe globale dell'edificio in classe F.

Tale certificato non è valido come certificazione energetica ufficiale ma soltanto come bozza vista la necessità di riprodurre tale certificazione in fase di compravendita dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1 dal **13/11/1992 ante ventennio al attuale proprietario** in forza di atto di compravendita a rogito SBROLLI FULVIO in data 13/11/1992 ai nn. 61266/7151 trascritto a TERNI in data 27/11/1992 ai nn. R.P.7374, R.G.22

Note: Il [REDACTED] vendeva a [REDACTED] "...fabbricato di vecchia costruzione ad uso di abitazione, in Via 3 Venezie 243, con annessa area ad uso accesso, il tutto censito al NCEU del Comune di Terni alla partita 1722, Fg.90, Pile 98-99 graffate Z.C.2, Cat.A/5, classe 3^, vani cat. 4, R.C.L. 144.000 £".

Lo stesso [REDACTED] dichiara "...che l'immobile alienato con il presente atto è stato edificato in data anteriore al 1967".

[REDACTED] era già sposata in comunione dei beni con [REDACTED] che dichiara che quanto acquistato dalla moglie costituisce bene personale della stessa acquirente.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Borgo Bovio, Via Tre Venezie 243

Identificativo: Concessione edilizia - Comune di Terni - Prot.20487 del 30/12/1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere per ristrutturazione ed ampliamento fabbricato antecedente al 1967

Per lavori: ristrutturazione (art.31d legge 5.8.1978, n.457) ed ampliamento fabbricato, ad uso abitazione, sito in Via Tre Venezie n.243

Presentazione in data 27/05/1993 al n. di prot. 20487

Rilascio in data 30/12/1993 al n. di prot. 20487

NOTE: Si concede l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento sull'immobile distinto al Catasto al Fg. n.90 p.la n.98-99 sita in Via Tre Venezie n.243.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] Uffici e Studi Privati [A10] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Borgo Bovio, Via Tre Venezie 243

Identificativo: Concessione edilizia - Comune di Terni - Prot.16168 del 31/05/1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia n.20487 del 30.12.93 - Legge 10/9.1.1991 D.P.R.n.1052 del 28.6.1977 - D.M.23/11/1982 D.P.G.R.17/2/1992 n.86

Per lavori: Presentazione della documentazione relativa all'isolamento termico ed il progetto dell'impianto di riscaldamento

Presentazione in data 26/03/1996 al n. di prot. 16168

Rilascio in data 31/05/1996 al n. di prot. 16168

NOTE: Il Comune di Terni convalida il progetto dell'impianto di riscaldamento e la documentazione relativa all'isolamento termico.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] Uffici e Studi Privati [A10] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Borgo Bovio, Via Tre Venezie 243

Identificativo: Concessione edilizia - Comune di Terni - Prot.67142 del 27-12-1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione per il completamento di opere

Per lavori: Lavori di completamento del fabbricato distinto al Catasto al Fg.90 p.la 98-99 sito in Via Tre Venezie 243

Presentazione in data 27/12/1996 al n. di prot. 67142

Rilascio in data 22/05/1997 al n. di prot. 67142

NOTE: [REDACTED] chiede il rinnovo della concessione edilizia per il completamento delle opere edili per la ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato di civile abitazione sito in Terni Via Tre Venezie 243 di cui alla C.E.20487 del 30-12-93; il Comune di Terni concede la facoltà di eseguire tali lavori con Provvedimento adottato in data 21-05-1997.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] Uffici e Studi Privati [A10] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Borgo Bovio, Via Tre Venezie 243

Identificativo: Denuncia Inizio Attività a sanatoria - Comune di Terni - Prof.125605 del 02/07/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Note tipo pratica: Mod DIA denuncia inizio attività a sanatoria per lavori di completamento conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al rilascio della CE 20478 del 30-12-1993 che al momento e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati presso immobile sito in Via Tre Venezie 243

Per lavori: Lavori di completamento del fabbricato sito in Via Tre Venezie 243

Presentazione in data 02/07/2009 al n. di prot. 125605

NOTE: Dopo accurata ed approfondita ricerca, svolta in più sedute, presso gli Uffici del Comune di Terni Direzione Assetto del Territorio -Edilizia, settori U.O. Gestione Istruttorie Edilizie, U.O. Nucleo di Vigilanza Edilizia- Agibilità - Condoni Edilizi e presso l'archivio del Comune di Terni a seguito di domanda di accesso ai documenti amministrativi, si è constatato che, nonostante sia stato acquisito agli atti l'identificativo e un numero di protocollo in ingresso di tale pratica, non risulta archiviata alcuna documentazione relativa alle suddette istanze, né alcun protocollo in uscita relativo a qualsivoglia comunicazione amministrativa. All'esito delle indagini presso gli uffici competenti, allo stato attuale, tale documentazione risulta verosimilmente andata dispersa. Anche l'approfondimento di ricerca presso lo studio tecnico che al tempo aveva supportato il committente alla presentazione di tali pratiche non ha dato esito in merito all'esito delle richieste con esse avanzate. Per questo motivo lo scrivente CTU non avendo potuto prendere visione e valutare la pratica edilizia in analisi, non può esprimere un giudizio circostanziato in merito alle soluzioni tecniche prospettate e alle richieste con tali documenti presentate, anche se si può presumere che non essendo esistenti agli atti, né dei protocolli di autorizzazione, né atti di rigetto relativi, si può presumere che la DIA a sanatoria sia andata probabilmente inesitata e quindi decaduta.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] Uffici e Studi Privati [A10] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Borgo Bovio, Via Tre Venezie 243

Identificativo: Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Invio nuova documentazione con richiesta di permesso di costruire in sanatoria in sostituzione alla DIA presentata in data 2/7/2009 Prot.125605 inerente alcuni lavori di completamento presso il fabbricato sito in Terni Via Tre Venezie 243 di proprietà di [REDACTED]

Per lavori: Lavori di completamento del fabbricato sito in Via Tre Venezie 243

Presentazione in data 09/07/2009 al n. di prot. 129385

NOTE: Dopo accurata ed approfondita ricerca, svolta in più sedute, presso gli Uffici del Comune di Terni Direzione Assetto del Territorio -Edilizia, settori U.O. Gestione Istruttorie Edilizie, U.O. Nucleo di Vigilanza Edilizia- Agibilità - Condoni Edilizi e presso l'archivio del Comune di Terni a seguito di domanda di accesso ai documenti amministrativi, si è constatato che, nonostante sia stato acquisito agli atti l'identificativo e un numero di protocollo in ingresso di tale pratica, non risulta archiviata alcuna documentazione relativa alle suddette istanze, né alcun protocollo in uscita relativo a qualsivoglia comunicazione amministrativa. All'esito delle indagini presso gli uffici competenti, allo stato attuale, tale documentazione risulta verosimilmente andata dispersa. Anche l'approfondimento di ricerca presso lo studio tecnico che al tempo aveva supportato il committente alla presentazione di tali pratiche non ha dato esito in merito all'esito delle richieste con esse avanzate. Per questo motivo lo scrivente CTU non avendo potuto prendere visione e valutare la pratica edilizia in analisi, non può esprimere un giudizio circostanziato in merito alle soluzioni tecniche prospettate e alle richieste con tali documenti presentate, anche se si può presumere che non essendo esistenti agli atti, né dei protocolli di autorizzazione, né atti di rigetto relativi, si può presumere che la richiesta di permesso di costruire in sanatoria

(successiva alla DIA in sanatoria) sia andata probabilmente inesitata e quindi decaduta.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] Uffici e Studi Privati [A10] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Borgo Bovio, Via Tre Venezie 243

Identificativo: Denuncia Inizio Attività - Comune di Terni - Prot.27608 del 08/04/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Denuncia di inizio dell'attività

Per lavori: Apertura passo carrabile nel lotto di proprietà sito in Via Tre Venezie 243

Presentazione in data 08/04/2002 al n. di prot. 27608

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] Uffici e Studi Privati [A10] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Borgo Bovio, Via Tre Venezie 243

Identificativo: Concessione d'uso a Sanatoria - Comune di Terni - Prot.43083 del 14/03/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Concessione d'uso a sanatoria di n.2 passi carrabili in Via Vulcano. Sig.ra De Santis Cinzia comunicazione

Per lavori: Num. 2 passi carrabili in Via Vulcano

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 43083

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano scantinato dell'immobile pignorato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg.90 P.Ila 963 Sub 2, si configura come piano seminterrato e presenta alcune difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo valido (Concessione Edilizia del 1993):

1) La parte di fabbricato, al piano scantinato dell'immobile pignorato, in corrispondenza del bagno e ripostiglio, presenta un ampliamento di forma verosimilmente triangolare e dimensioni 2,5m lato corto e 5m lato lungo difforme rispetto all'ultimo titolo abilitativo valido (C.E. del '93). Tale ampliamento si configura come incremento volumetrico e le norme urbanistico edilizie attuali non ne consentono la regolarizzazione.

2) Il locale cantina, di altezza interna utile 2m (VEDI ALLEGATO D - foto 55-56) di superficie 24 mq c.ca, è in totale difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo valido (C.E. del '93) in quanto negli allegati grafici di progetto tale locale non esiste. Le norme urbanistico edilizie attuali non ne consentono la regolarizzazione.

3) Dal progetto del '93 il garage prevedeva una rampa di accesso disposta sul fronte sud in adiacenza al filo del fabbricato con ingresso al piano interrato arretrato di 1,5m rispetto al filo perimetrale dell'edificio e di larghezza 4,5m; attualmente il fronte arretrato è chiuso a filo edificio, senza alcuna rampa di accesso e con due aperture verso la strada (VEDI ALLEGATO D - foto 2 e 50). Tale difformità rappresenta anch'essa incremento volumetrico e le norme urbanistico edilizie attuali non ne consentono la regolarizzazione.

Ripristino allo stato dei luoghi originario comprensivo di eventuali sanzioni stimato presumibilmente in: € 5000

Oneri totali : € 5000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si segnala che negli elaborati grafici di corredo alla pratica edilizia n.16168 del 1996 (presentazione della documentazione relativa all'isolamento termico ed il progetto dell'impianto di riscaldamento) sono visibili delle piante differenti da quelle del progetto approvato del '93 e sono verosimilmente identiche alle piante attuali (coincidono con le planimetrie catastali). Si presume che già dal '96 si procedeva quindi alla realizzazione di opere difformi rispetto all'ultimo titolo abilitativo valido (C.E. del '93) e successivamente si tentava di sanarle con le pratiche di DIA a sanatoria Prof.125605 del 2009 e Richiesta di PDC in sanatoria Prof.129385 del 2009 (ad oggi comunque mai rilasciate, quindi decadute).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano primo dell'immobile pignorato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di terni al Fg.90 P.Illa 963 Sub 2, presenta alcune lievi difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo valido (Concessione Edilizia del 1993): piccole modifiche alla distribuzione interna dei locali e trasformazione del vano soggiorno in studio con bagno. In base all'art.7 comma 1 lett.E della L.R.1/2004 le opere sopra descritte, configurandosi come "opere interne" (realizzate nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti) sono interventi eseguibili senza titolo abilitativo.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano secondo dell'immobile pignorato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di terni al Fg.90 P.Illa 963 Sub 2, presenta alcune lievi difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo valido (Concessione Edilizia del 1993):

1) Variazione di un ambiente che da progetto del '93 risulta come cameretta è ad oggi un bagno. In base all'art.7 comma 1 lett.E della L.R.1/2004 le opere sopra descritte, configurandosi come "opere interne" (realizzate nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti) sono interventi eseguibili senza titolo abilitativo.

2) Il terrazzo sul prospetto nord risulta ad oggi simmetrico rispetto alla camera in adiacenza e con la presenza di due locali ripostiglio soffofalda ai lati; nel progetto del '93 tale terrazzo risulta asimmetrico rispetto alla camera in adiacenza, di conseguenza è avvenuta una modifica dei prospetti. Tuttavia queste irregolarità possono essere regolarizzate mediante Permesso di Costruire in Sanatoria.

Le spese presunte per la regolarizzazione, conglobando spese tecniche, oneri e diritti amministrativi, sanzioni ammontano verosimilmente a: € 3000
Oneri totali : € 3000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano terra dell'immobile pignorato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di terni al Fg.90 P.Illa 963 Sub 3, presenta delle difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo valido (Concessione Edilizia del 1993):

1) Ad oggi il piano terra si configura come locale ad uso uffici ed è accatastato come tale, è avvenuto quindi un cambio di destinazione d'uso da residenziale e direzionale rispetto al progetto del '93. Tale cambio di destinazione d'uso si configura giuridicamente come "intervento di ristrutturazione edilizia" (ai sensi dell'art.3 comma D della Legge 1/2004) pertanto ai sensi dell'art.33, comma 4 lett.B della stessa legge, il cambio di destinazione d'uso prevede una pratica SCIA per essere attuato. Nel caso dell'immobile pignorato, essendo le opere già realizzate, ovvero il cambio di

destinazione d'uso già avvenuto, va regolarizzato tramite un Permesso di Costruire in Sanatoria.

2)La disposizione interna degli ambienti è attualmente diversa rispetto al progetto approvato del '93, inoltre sono state apportate delle modifiche ai prospetti; sul prospetto sud è stata realizzata un'apertura non presente nel progetto del '93 e sul prospetto ovest esiste ora un balconcino che va dall'ingresso pedonale esistente fino all'ingresso della zona uffici. Tuttavia queste irregolarità possono essere sanate mediante Permesso di Costruire in Sanatoria.

Le spese presunte per la regolarizzazione, conglobando spese tecniche, oneri e diritti amministrativi, sanzioni ammontano verosimilmente a: € 3000

Oneri totali : € 3000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si segnala che negli elaborati grafici di corredo alla pratica edilizia n.16168 del 1996 (presentazione della documentazione relativa all'isolamento termico ed il progetto dell'impianto di riscaldamento) sono visibili delle piante differenti da quelle del progetto approvato del '93 e sono verosimilmente identiche alle piante attuali (coincidono con le planimetrie catastali). Si presume che già dal '96 si procedeva quindi alla realizzazione di opere difformi rispetto all'ultimo titolo abilitativo valido (C.E. del '93) e successivamente si tentava di sanarle con le pratiche di DIA a sanatoria Prot.125605 del 2009 e Richiesta di PDC in sanatoria Prot.129385 del 2009 (ad oggi comunque mai rilasciate, quindi decadute).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] - Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: Zona B
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	

Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Norme tecniche di attuazione:

OP-Art.59 Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)

1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc:

IF 0.2 mc/mq: Bc1

IF 0.4 mc/mq: Bc2

IF 0.9 mc/mq: Bc3

IF 1.0 mc/mq: Bc4

IF 1.2 mc/mq: Bc5

IF 1.8 mc/mq: Bc6

IF 3.0 mc/mq: Bc7

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. 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.

3. 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.

4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.

6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di

edificabilità e/o in cui sono presenti lotti ineditificati.

6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55.

6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500.

6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.

6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda.

6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni:

a) il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina);

b) altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50;

c) l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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

L'immobile è sito nel Comune di Terni, in zona semicentrale Borgo Bovio, Via Tre Venezie n.243. Più precisamente l'oggetto di pignoramento, censito all'ufficio Catastale del detto Comune al Fg.90 P.IIIa 963 Sub 2, è l'appartamento posto al piano primo, secondo e scantinato del corpo di fabbrica e si configura come abitazione di tipo civile in ottimo stato conservativo. Si accede alla residenza dal piano primo, con ingresso coperto da terrazzo sovrastante; il piano primo è definito dai locali della zona giorno: ampio ingresso, ampio soggiorno, cucina con balcone annesso, ripostiglio sottoscala, bagno e studio con terrazzo annesso; una scala interna di collegamento con il piano superiore conduce allo spazio di disimpegno, al piano secondo, da cui si sviluppano gli spazi abitativi della zona notte: tre camere da letto con terrazzo annesso e due piccoli ripostigli esterni, due ampi bagni. Il piano primo ha un'altezza interna media pari ad 2,90mt mentre per il piano secondo è 3mt. Il piano scantinato, accessibile tramite scala esterna, è composto da un ampio spazio ad uso cantina in adiacenza ad un ripostiglio e ad un corridoio di disimpegno che conduca ad un bagno, un secondo ripostiglio ed ad un secondo locale ad uso cantina. L'altezza interna è di circa 2,60mt tranne che per il secondo locale ad uso cantina con altezza interna di circa 2mt. La superficie complessiva dell'appartamento è di circa 377 mq. Si sviluppa al piano S1 - 1 - 2 del corpo di fabbrica. Il piano terra, destinato ad uffici, si considera come secondo corpo della perizia (CORPO B). Altezza interna utile: piano primo 2.9 mt c.ca, piano secondo 3 mt c.ca, piano scantinato 2.6 mt c.ca con locale cantina 2 di H=2.05 mt c.ca. L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1 Settembre 1967, come risulta dagli atti notarili (Sbrolli rep.n.61266/7151), ristrutturato ed ampliato con progetto del 1993 e lavori di completamento con progetto del 1997.

Portone di ingresso tipologia:**anta singola a battente** materiale:**legno massello** accessori:**senza maniglione antipanico** condizioni:**ottime**

Rivestimento ubicazione:**cucina** condizioni:**buone**
- Note:Maioliche di ceramica.

Rivestimento ubicazione:**bagno** condizioni:**buone**
- Note:Maioliche di ceramica.

Scale posizione:**Interna** rivestimento:**marmo** condizioni:**ottime**

Impianti:

Elettrico tipologia:sottotraccia, tensione:220V, condizioni:buone, conformità:rispettoso delle vigenti normative

Gas tipologia:sottotraccia, alimentazione:metano, condizioni:buone, conformità:rispettoso delle vigenti normative

Idrico tipologia:sottotraccia, alimentazione:diretta da rete comunale, condizioni:buone, conformità:rispettoso delle vigenti normative

Termico tipologia:autonomo, diffusori:termosifoni in alluminio, condizioni:buone, conformità:rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Scala esterna 1	sup reale netta	9,10	1,00	9,10
Scala esterna 2	sup reale netta	5,50	1,00	5,50
Terrazzo coperto	sup reale netta	8,90	0,30	2,67

Ingresso	sup reale netta	28,80	1,00	28,80
Soggiorno	sup reale netta	37,00	1,00	37,00
Cucina	sup reale netta	16,40	1,00	16,40
Ripostiglio sottoscala	sup reale netta	7,00	1,00	7,00
Studio	sup reale netta	18,40	1,00	18,40
Bagno 1	sup reale netta	3,80	1,00	3,80
Antibagno	sup reale netta	3,10	1,00	3,10
Scala interna	sup reale netta	8,70	1,00	8,70
Terrazzo 1	sup reale netta	9,40	0,30	2,82
Terrazzo 2	sup reale netta	2,70	0,30	0,81
Disimpegno 2	sup reale netta	8,10	1,00	8,10

Camera 1	sup reale netta	19,60	1,00	19,60
Camera 2	sup reale netta	20,40	1,00	20,40
Camera 3	sup reale netta	16,80	1,00	16,80
Bagno 2	sup reale netta	14,10	1,00	14,10
Bagno 3	sup reale netta	6,90	1,00	6,90
Terrazzo 3	sup reale netta	8,40	0,30	2,52
Terrazzo 4	sup reale netta	20,00	0,30	6,00
Ripostiglio 2 - Acc. esterno	sup reale netta	4,80	0,30	1,44
Ripostiglio 3 - Acc. esterno	sup reale netta	6,70	0,30	2,01
Cantina 1	sup reale netta	64,50	0,25	16,13

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	condizioni: buone - Note:Mattonelle in grès da esterni.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di grès condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipánico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno condizioni: buone - Note:Maioliche di ceramica.
Impianti:	
Elettrico	tipologia:sottotraccia, tensione:220V, condizioni:buone, conformità:rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia:sottotraccia, alimentazione:metano, condizioni:buone, conformità:rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia:sottotraccia, alimentazione:diretta da rete comunale, condizioni:buone, conformità:rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia:autonomo, diffusori:termosifoni in alluminio, condizioni:buone, conformità:rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Pertinenze esterne	sup reale netta	15,00	0,30	4,50
Disimpegno 1	sup reale netta	20,00	1,00	20,00
Disimpegno 2	sup reale netta	17,60	1,00	17,60
Bagno 1	sup reale netta	5,30	1,00	5,30
Bagno 2	sup reale netta	3,90	1,00	3,90
Bagno 3	sup reale netta	3,50	1,00	3,50
Ufficio 1	sup reale netta	11,60	1,00	11,60
Ufficio 2	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
Ufficio 3	sup reale netta	14,20	1,00	14,20
Ufficio 4	sup reale netta	16,10	1,00	16,10

Ufficio 5	sup reale netta	10,30	1,00	10,30
Ufficio 6	sup reale netta	12,80	1,00	12,80
144,30			133,80	

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente perizia di stima ha le finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Terni, in zona Borgo Bovio, Via Tre Venezie n.243. Più precisamente si tratta dell'intero immobile censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al F.90 particella 963, sub 2, P. S1-1-2, Cat. A/2, 11 vani (residenziale); e al F.90 p.la 963 sub 3, P.Terra, Cat. A/10, vani 7,5 (uffici).

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

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

Come è noto, quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo conosciuto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) del bene da stimare. Per quanto riguarda il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima; naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano la redditività. In caso di mancanza o insufficienza di prezzi per scarsità di scambi, avvenuti nel recente passato, in presenza altresì di beni locati, alla comparazione

diretta si preferirà tale metodo della "capitalizzazione dei redditi" sulla scorta del noto assioma per cui "un bene ha un determinato valore in funzione della propria capacità di produrre reddito". Teoria e prassi valutativa concordano nell'utilizzare principalmente l'espressione della rendita perpetua illimitata sopra riportata; tale assunzione deriva dal fatto che il bene immobiliare ha un ciclo di vita estremamente lungo e che la differenza fra il valore attuale di una rendita perpetua ed il valore di una rendita limitata assume valori contenuti dopo pochi anni. L'algoritmo di calcolo è quindi $\text{Valore} = \text{Reddito} / \text{Tasso di capitalizzazione}$ dove noto il reddito annuo costante ed assunto un tasso di capitalizzazione, otteniamo il Valore del cespite in grado a sua volta di fornire una rendita R costante nel tempo. Tale procedimento non può essere preso in considerazione nel caso specifico per il non verificarsi dei presupposti fondamentali che sono alla base della sua applicazione quale la notevole difficoltà di ipotizzare un reddito netto ordinario, continuativo e costante nel futuro in un sistema economico dominato dall'incertezza quale è quello italiano. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio si incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili di Borgo Bovio del Comune di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato dati del tutto attendibili. Si è tenuto conto oltre all'ubicazione ed al territorio circostante al fabbricato anche ed in particolare: delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva, nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

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

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, di abitazioni civili in ottimo stato conservativo, quotazioni comprese tra 1350 €/mq e 1750 €/mq; per uffici e studi privati tra i 1200 €/mq e 1550 €/mq.
- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1450 €/mq e 1900 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice compresa tra 1305 €/mq e 1710 €/mq.
- Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria IV trimestre 2013 CCIAA di Perugia che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 1400 €/mq e 1600 €/mq; per uffici tra i

1300€/mq e 1500€/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione da alcuni anni. Nel III trimestre 2013 continua a rallentare la flessione del mercato immobiliare. In termini di NTN gli scambi di unità immobiliare nel III trimestre 2013 sono in calo rispetto al III trimestre 2012 del -6,6%. Nonostante il rallentamento del tasso di calo, le variazioni continuano a permanere negative portando il valore assoluto delle transazioni complessive al valore minimo dal 2004.

Il segno negativo è stato rilevato in tutti i settori. Le flessioni maggiori si registrano nei comparti non residenziali con il terziario che segna il calo più elevato, -11,7%, seguito dal settore produttivo, che registra una variazione tendenziale negativa del -9,4% e infine dal segmento del commerciale che scende del -8,2%. Nel III trimestre 2013, il settore residenziale segna un calo del -5,1% proseguendo così la riduzione dei tassi di calo in atto dall'inizio dell'anno. Analogo l'andamento nel settore delle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, che segna una perdita del -6,6%.

Risulta evidente dal III trimestre 2006 un prolungato andamento mediamente negativo del mercato immobiliare, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010, ma solo per le abitazioni, e negli ultimi due del 2011. Nel 2012, le flessioni sono state fortemente accentuate in tutti i trimestri raggiungendo il massimo con la perdita del IV trimestre 2012 (quasi un terzo degli scambi, -29,6%). In questi tre trimestri del 2013 le variazioni per il settore residenziale sono ancora negative ma a tassi che indicano un rallentamento delle perdite, mentre, per gli altri settori, il calo torna ad aggravarsi nell'ultimo trimestre.

Dallo scenario immobiliare rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 1300 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della seguente perizia viene effettuato sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1300 €/mq del 13% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Per concludere, il valore unitario risultante dalla stima è quindi 1469 €/mq arrotondato a 1470 €/mq per il corpo residenziale; per il corpo uffici, tenendo conto di quanto già scritto sopra, il valore unitario risultante della stima risulta essere, già arrotondato, 1400 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

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

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

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

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		265	376,70	389.550,00	389.550,00
B		133,80	144,30	187.320,00	187.320,00
				576.870,00	576.870,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 86.530,5
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8350,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 481.989,5
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati:

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

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Turilli

D-181100

I Porticello 963



Dichiarazione protocollo n. TR0048511 del 24/06/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Tre Venezie

civ. 143

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 90

Particella: 963

Subalterno: 2

Compilata da:
Finestauri Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

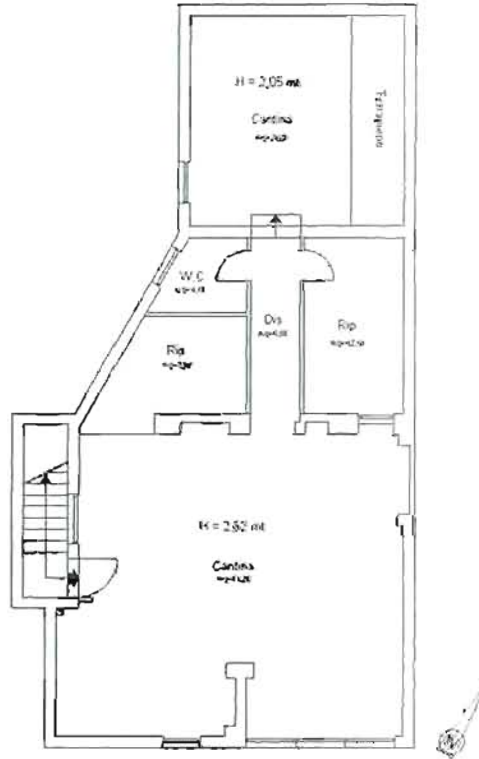
Prov. Terni

N. 781

Scheda n. 1

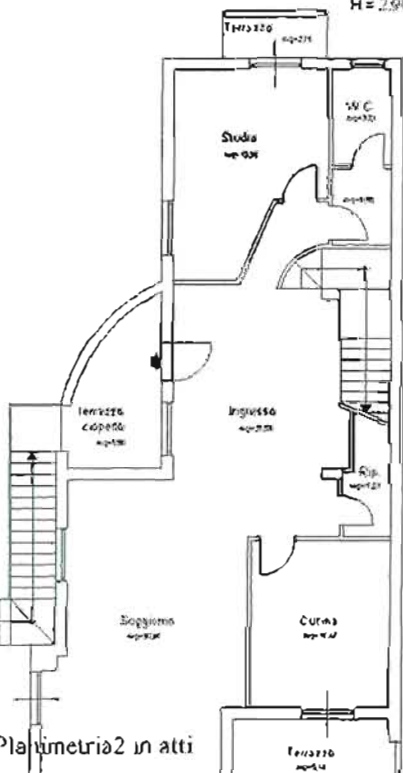
Scala 1:200

Piano Scantinato



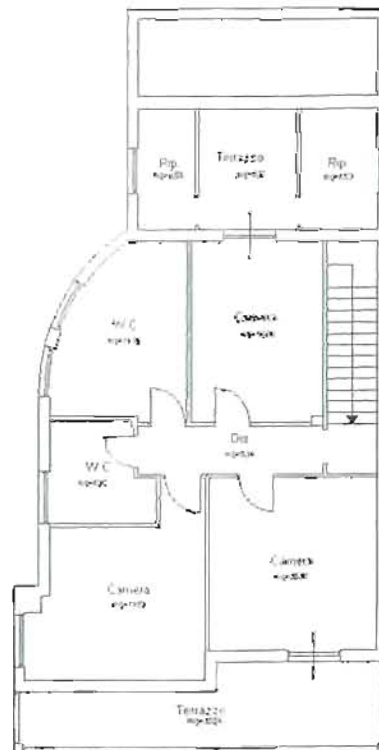
Piano Primo

H = 2,90 mt



Piano Secondo

H = 3,00 mt



Catasto dei fabbricati - Situazione al 11/07/2014 - Comune di TERNI (LT) - Foglio 90 Particella 963 - Subalterno 2 - VIA TRE VENEZIE n. 143 piano. SI-1-2.

Ultima Planimetria 2 in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0048511 del 24/06/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Tre Venezie

civ. 143

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 90

Particella: 963

Subalterno: 3

Compilata da:

Finestauri Marco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

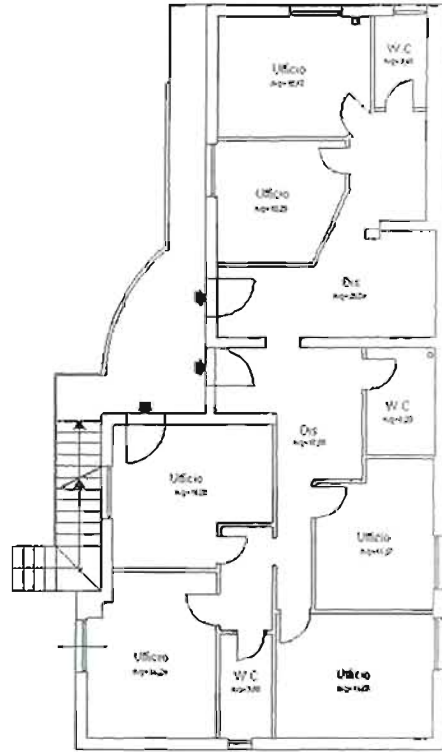
N. 781

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra

H=3,00 mt



Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca istruttoria - Situazione al 11/07/2014 - Comune di TERNI (LT) - Soggetto DE SANIIS CINZIA - Foglio 90 - Part. 963 - Sub. 3 - VIA TRE VENEZIE n. 143 piano T.

Ultima Planimetria 2 us atti



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 11/07/2014 - Ora: 10.19.43 Fine

Visura n.: TR0069460 Pag: 1

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

Dati della richiesta	DE SANTIS CINZIA Terreni e Fabbricati siti nel comune di TERNI (Codice: L117) Provincia di TERNI Dati relativi all'immobile selezionato sito nel comune di TERNI Sezione di	
Soggetto individuato	[REDACTED]	

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 bene personale
---	------------	--------------------------------------

Unità immobiliare dal 24/06/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		90	963	3	2	2	A/10	7,5 vani	2	Euro 1.530,00	Euro 1.530,00	COSTITUZIONE del 24/06/2004 n. 1300.1/2004 in atti dal 24/06/2004 (protocollo n. TR0045511) COSTITUZIONE
Indirizzo VIA TRE VENEZIE n. 143 piano T; classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 24/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 24/06/2004 n. 1300.1/2004 in atti dal 24/06/2004 (protocollo n. TR0045511) Registrazione: COSTITUZIONE			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 17968

Tributi erariali: Euro 1.00

Visura ordinaria

Richiedente: **DINI**



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

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

Data: 11/07/2014 - Ora: 10.18.06 Fine

Visura n.: TR0069455 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117) Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 90 Particella: 963 Sub.: 2

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 bene personale
---	------------	---------------------------------------

Unità immobiliare dal 24/06/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		90	963	2	2		A/2	9	11 vani	Euro 1.193,02	COSTITUZIONE del 24/06/2004 n. 1300 1/2004 in atti dal 24/06/2004 (protocollo n. TR0048511) COSTITUZIONE
Indirizzo VIA TRE VENEZIE n. 143 piano: S1-I-2;											
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 24/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 24/06/2004 n. 1300 1/2004 in atti dal 24/06/2004 (protocollo n. TR0048511) Registrazione: COSTITUZIONE			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 17965

Tributi erariali: Euro 1.00

Visura ordinaria

Richiedente: DINI



FOTO AEREA 1 (foto n.1)



FOTO PROSPETTO SUD-OVEST - ESTERNO (foto n.2)



FOTO PROSPETTO OVEST - ESTERNO (foto n.3)



FOTO PROSPETTO NORD – ESTERNO (foto n.4)



FOTO PROSPETTO SUD – ESTERNO (foto n.5)



FOTO PROSPETTO OVEST – ESTERNO (foto n.6)



FOTO PROSPETTO SUD – ESTERNO (foto n.7)



FOTO SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO – ESTERNO (foto n.8)

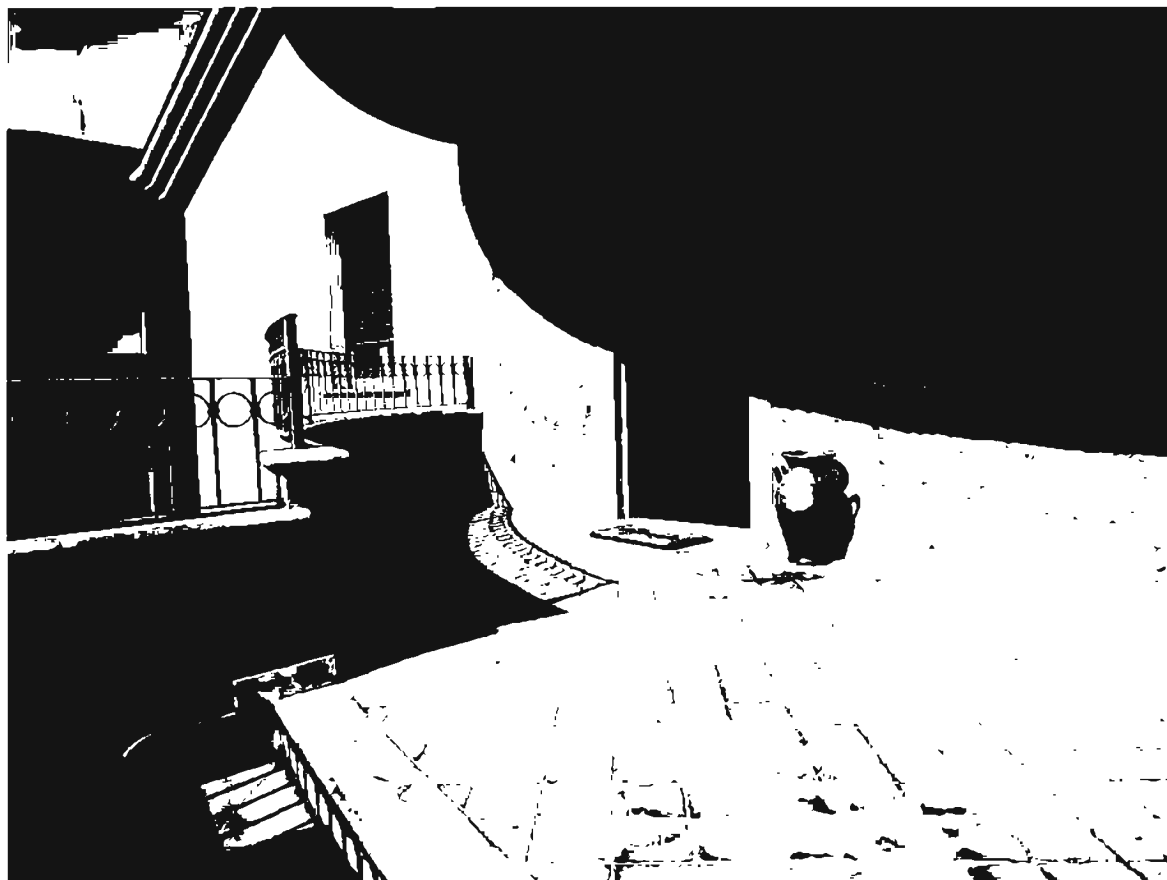


FOTO TERRAZZO COPERTO – INGRESSO APPARTAMENTO PIANO PRIMO – ESTERNO (foto n.9)

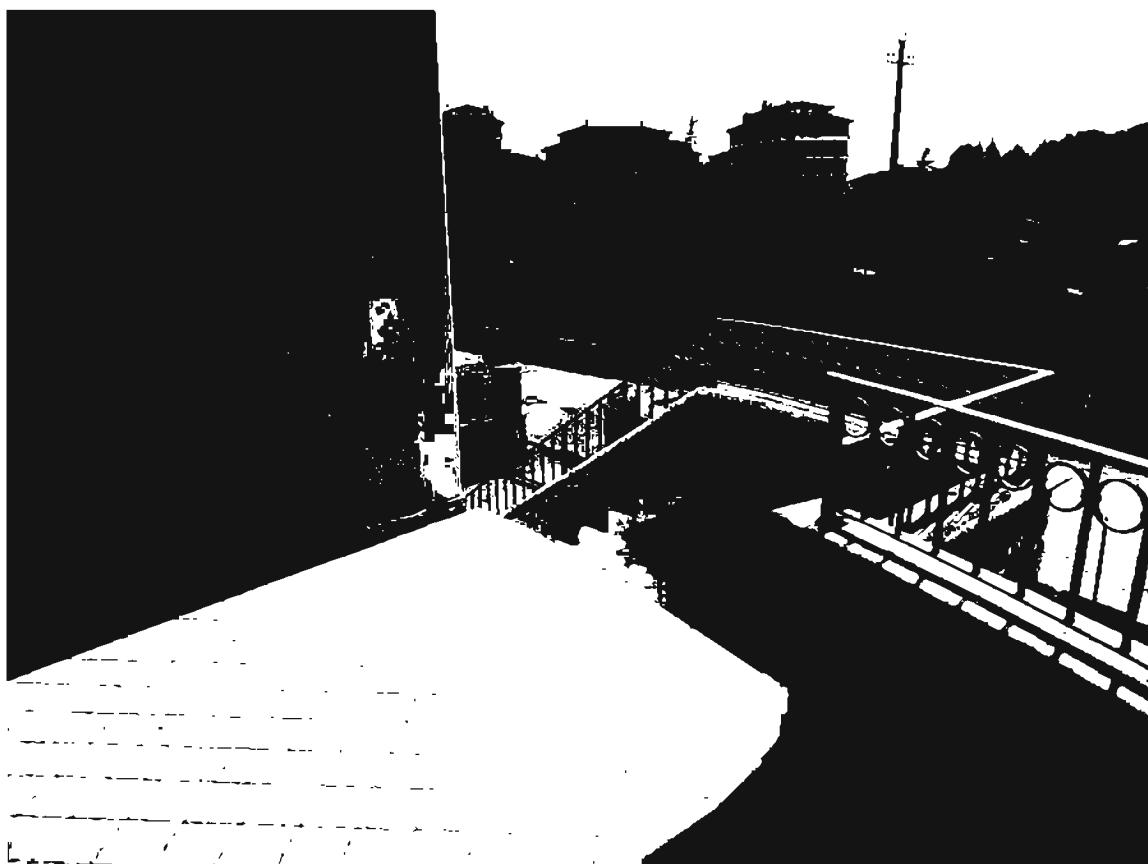


FOTO TERRAZZO COPERTO – ESTERNO (foto n.10)



FOTO SOGGIORNO – INTERNO PIANO PRIMO (foto n.11)

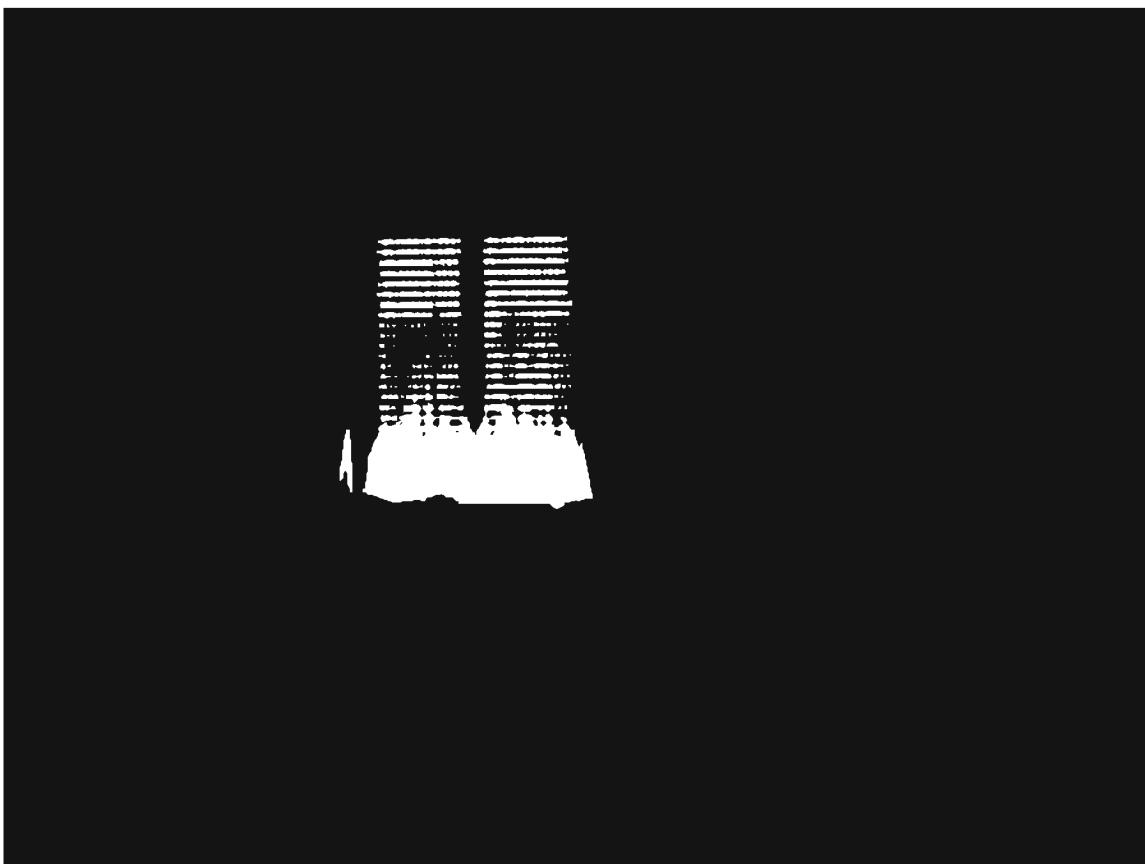


FOTO SOGGIORNO – INTERNO PIANO PRIMO (foto n.12)



FOTO INGRESSO – INTERNO PIANO PRIMO (foto n.13)



FOTO INGRESSO – INTERNO PIANO PRIMO (foto n.14)



FOTO SOGGIORNO – INTERNO PIANO PRIMO (foto n.15)



FOTO SOGGIORNO – INTERNO PIANO PRIMO (foto n.16)



FOTO INGRESSO – INTERNO PIANO PRIMO (foto n.17)

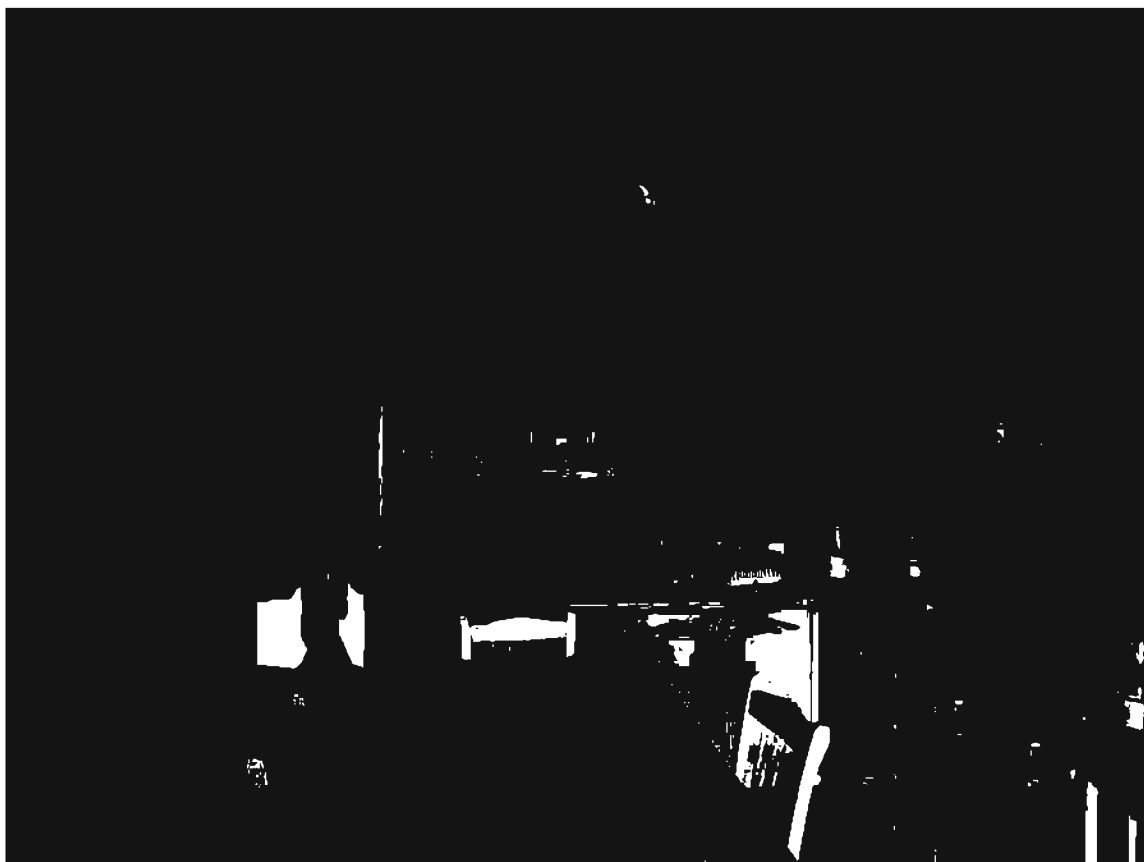


FOTO CUCINA – INTERNO PIANO PRIMO (foto n.18)



FOTO CUCINA – INTERNO PIANO PRIMO (foto n.19)



FOTO TERRAZZO – ESTERNO PIANO PRIMO (foto n.20-21)

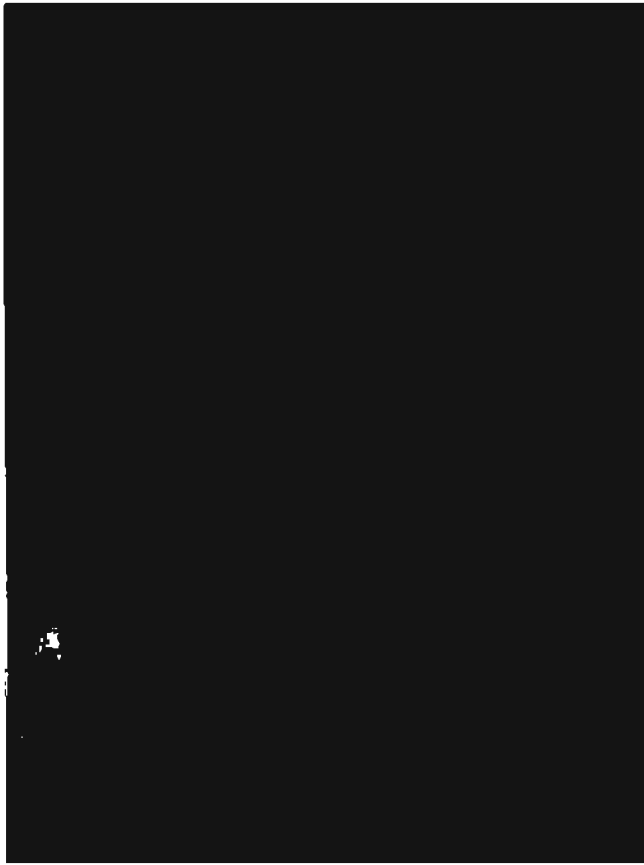


FOTO RIPOSTIGLIO 1 – INTERNO PIANO PRIMO (foto n.22)



FOTO STUDIO – INTERNO PIANO PRIMO (foto n.23)



FOTO STUDIO – INTERNO PIANO PRIMO (foto n.24)



FOTO ANTIBAGNO – INTERNO PIANO PRIMO (foto n.25)



FOTO BAGNO 1 – INTERNO PIANO PRIMO (foto n.26)



FOTO SCALA INTERNA – INTERNO PIANO PRIMO VERSO PIANO SECONDO (foto n.27)



FOTO CAMERA DA LETTO 2 – INTERNO PIANO SECONDO (foto n.28)



FOTO CAMERA DA LETTO 2 – INTERNO PIANO SECONDO (foto n.29)

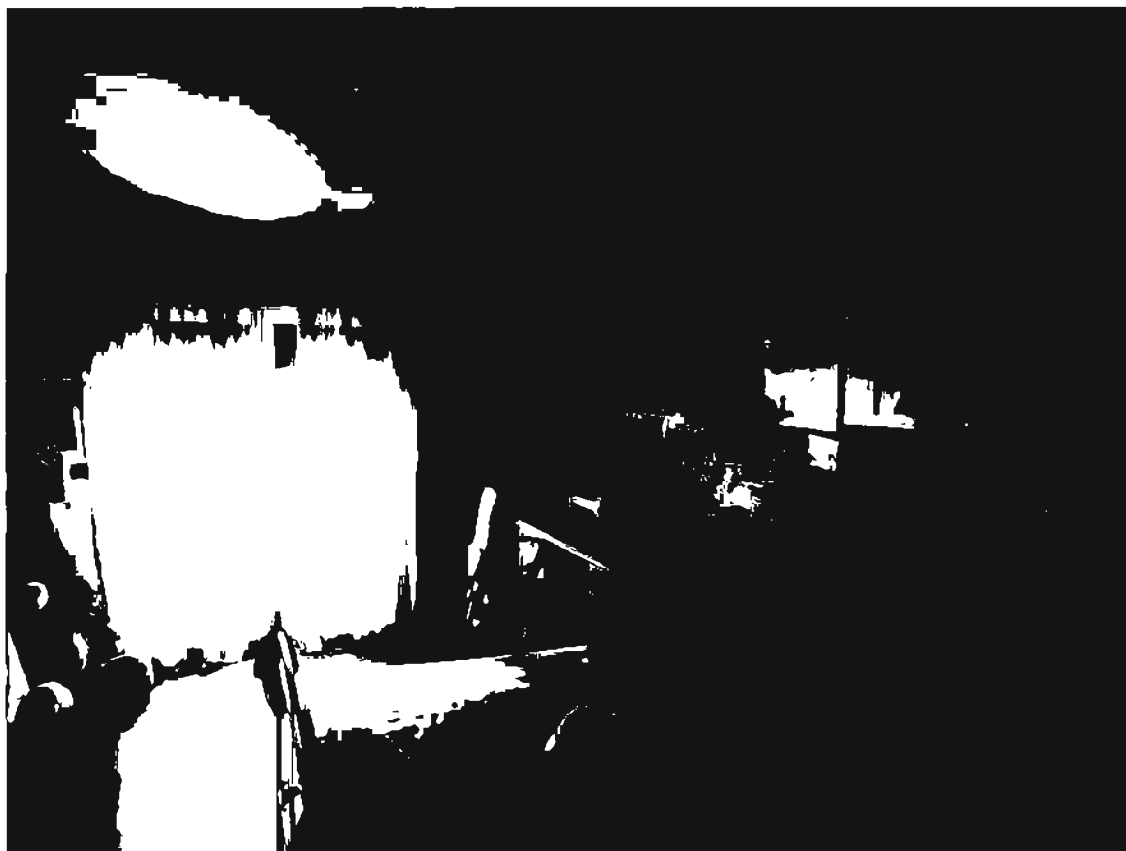


FOTO CAMERA DA LETTO 3 – INTERNO PIANO SECONDO (foto n.30)



FOTO CAMERA DA LETTO 3 – INTERNO PIANO SECONDO (foto n.31)



FOTO TERRAZZO 3 – ESTERNO PIANO SECONDO (foto n.32)



FOTO DISIMPEGNO 1 – INTERNO PIANO SECONDO (foto n.33)



FOTO CAMERA DA LETTO 1 – INTERNO PIANO PRIMO (foto n.34)



FOTO CAMERA DA LETTO 1 – INTERNO PIANO SECONDO (foto n.35)



FOTO CAMERA DA LETTO 1 – INTERNO PIANO SECONDO (foto n.36)

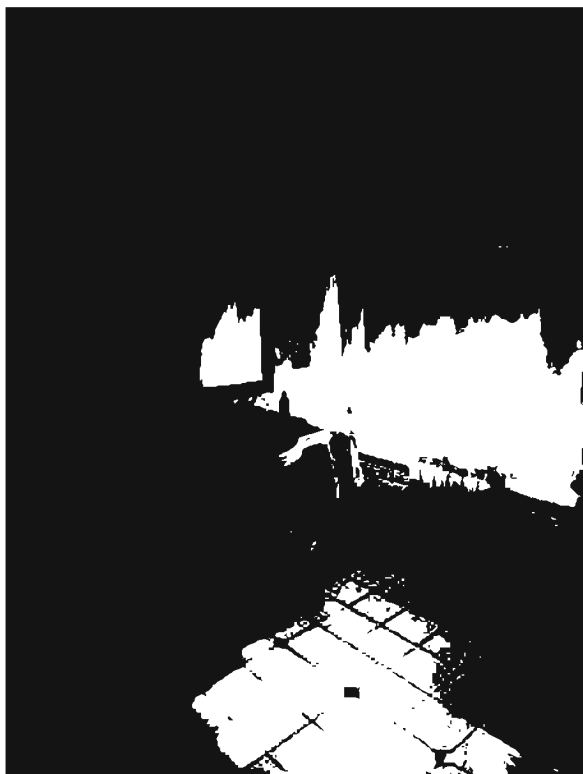


FOTO BAGNO 3 – INTERNO PIANO SECONDO (foto n.37-38)

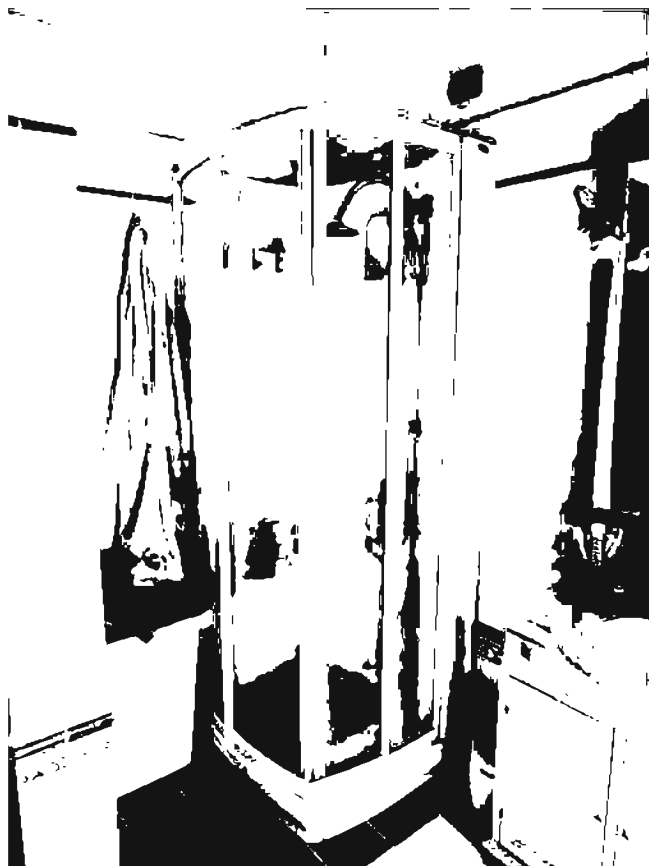


FOTO BAGNO 3 – INTERNO PIANO SECONDO (foto n.39)



FOTO BAGNO 2 – INTERNO PIANO SECONDO (foto n.40)

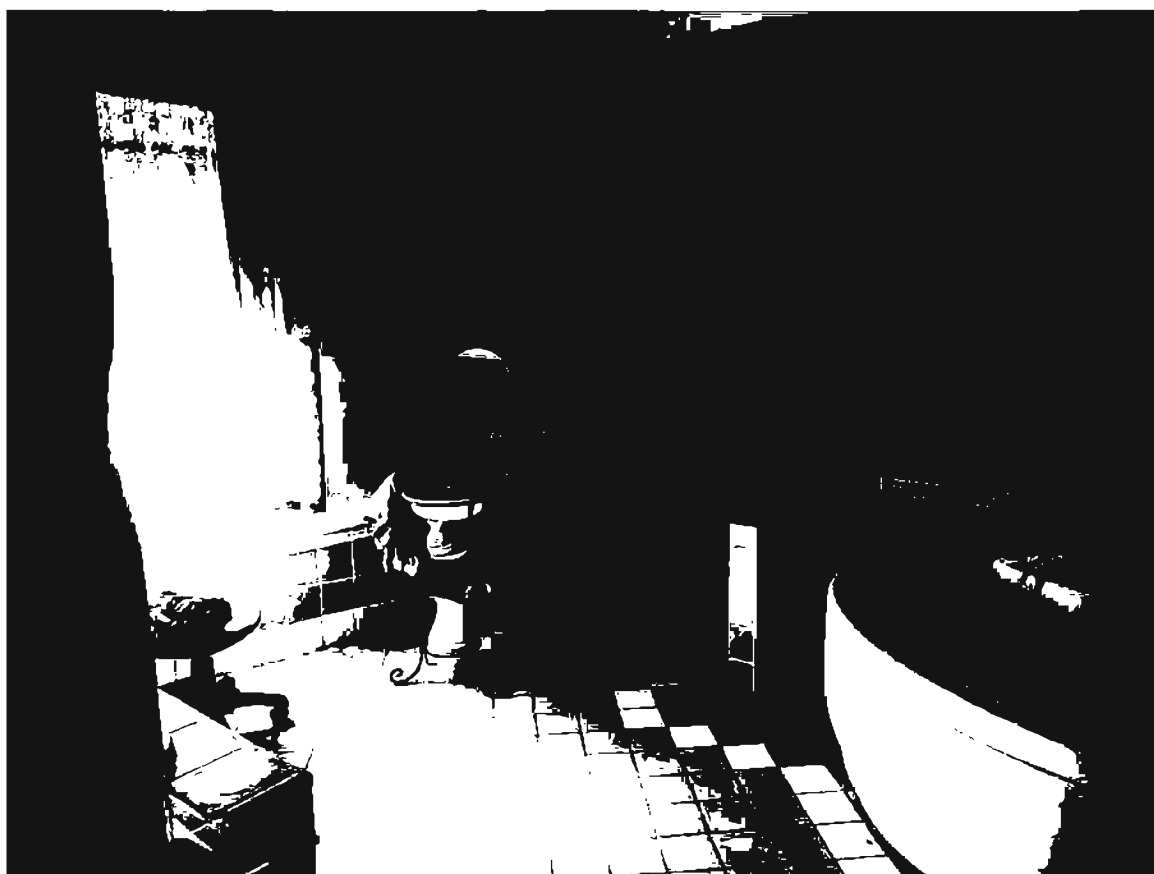


FOTO BAGNO 2 – INTERNO PIANO SECONDO (foto n.41)



FOTO BAGNO 2 – INTERNO PIANO SECONDO (foto n.42)

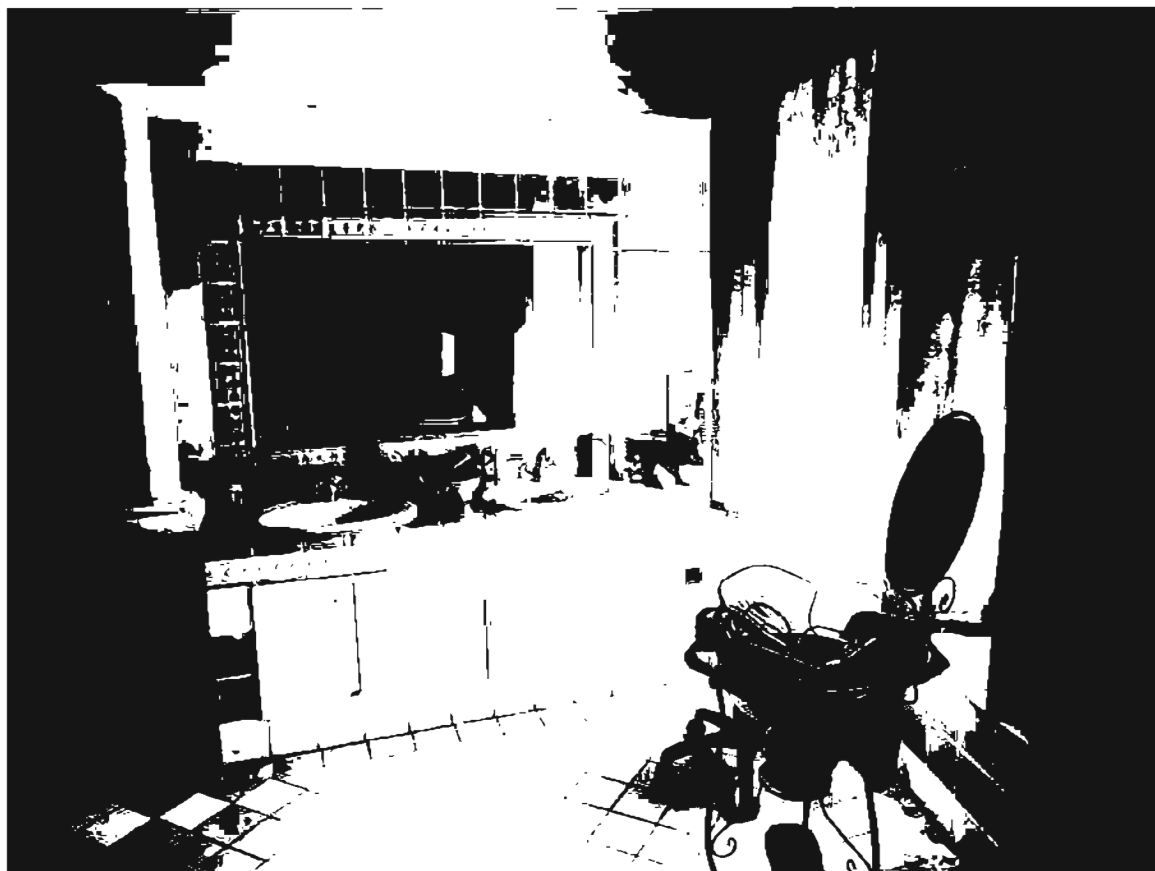


FOTO BAGNO 2 – INTERNO PIANO SECONDO (foto n.43)



FOTO PROSPETTO OVEST – ESTERNO (foto n.44)



FOTO RAMPA DI ACCESSO PIANO SCANTINATO – ESTERNO LATO OVEST (foto n.45)



FOTO CANTINA 1 – INTERNO PIANO SCANTINATO (foto n.46)



FOTO CANTINA 1 – INTERNO PIANO SCANTINATO (foto n.47)

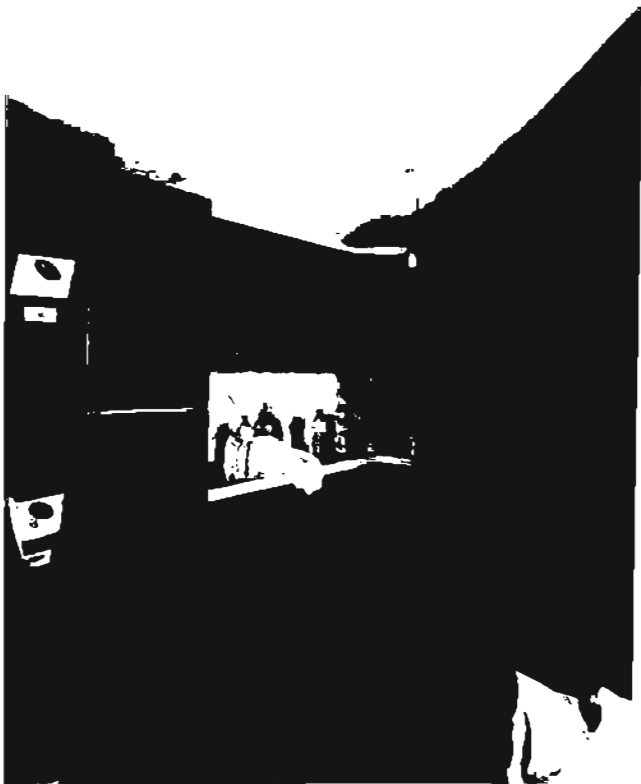


FOTO RIPOSTIGLIO 4 – INTERNO PIANO SCANTINATO (foto n.48)



FOTO BAGNO 4 – INTERNO PIANO SCANTINATO (foto n.49)



FOTO CANTINA 1 – INTERNO PIANO SCANTINATO (foto n.50)



FOTO CANTINA 1 – INTERNO PIANO SCANTINATO (foto n.51)

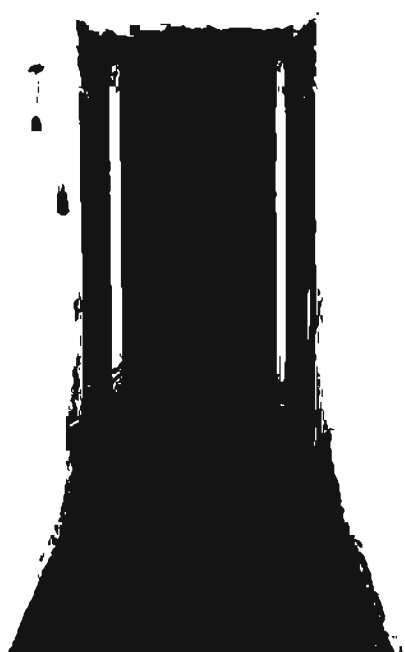


FOTO DISIMPEGNO 2 – INTERNO PIANO SCANTINATO (foto n.52)



FOTO RIPOSTIGLIO 5 – INTERNO PIANO SCANTINATO (foto n.53)



FOTO RIPOSTIGLIO 5 – INTERNO PIANO SCANTINATO (foto n.54)



FOTO CANTINA 2 – INTERNO PIANO SCANTINATO (foto n.55)



FOTO CANTINA 2 – INTERNO PIANO SCANTINATO (foto n.56)



PARTICOLARE INGRESSO – ESTERNO PIANO TERRA (foto n.57)



PARTICOLARE INGRESSO COPERTO – ESTERNO PIANO TERRA (foto n.58)



FOTO UFFICIO 1 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.59)



FOTO UFFICIO 1 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.60)



FOTO DISIMPEGNO 2 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.61)



FOTO UFFICIO 2 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.62)



FOTO UFFICIO 4 –INTERNO PIANO TERRA (foto n.63)



FOTO UFFICIO 4 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.64)



FOTO UFFICIO 3 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.65)



FOTO UFFICIO 3 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.66)



FOTO BAGNO 2 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.67)

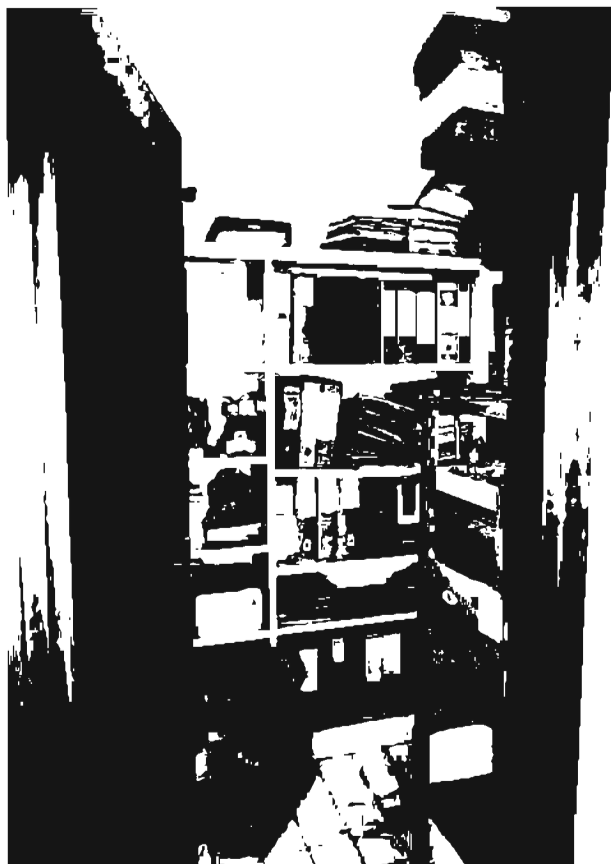


FOTO BAGNO 1 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.68)

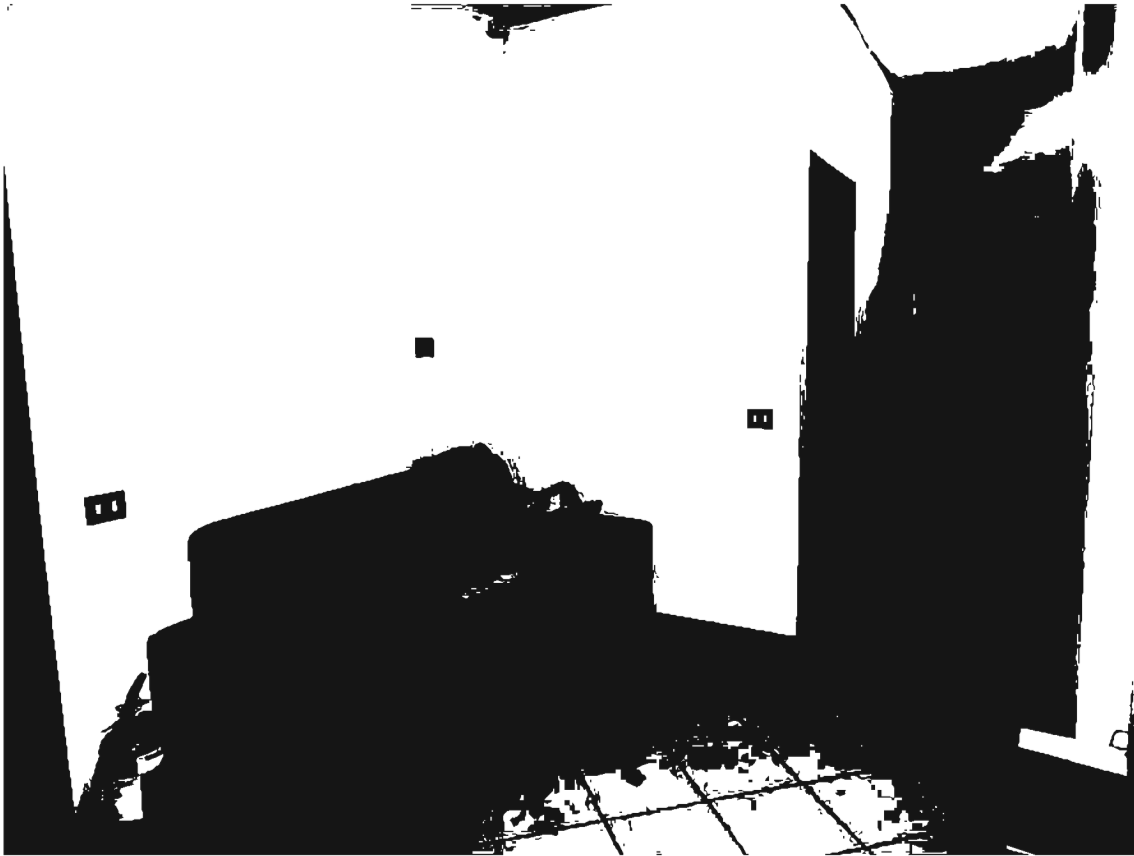


FOTO DISIMPEGNO 2 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.69)



FOTO DISIMPEGNO 1 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.70)



FOTO DISIMPEGNO 1 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.71)



FOTO DISIMPEGNO 1 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.72)



FOTO UFFICIO 5 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.73)



FOTO UFFICIO 5 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.74)



FOTO BAGNO 3 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.75)



FOTO UFFICIO 6 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.76)

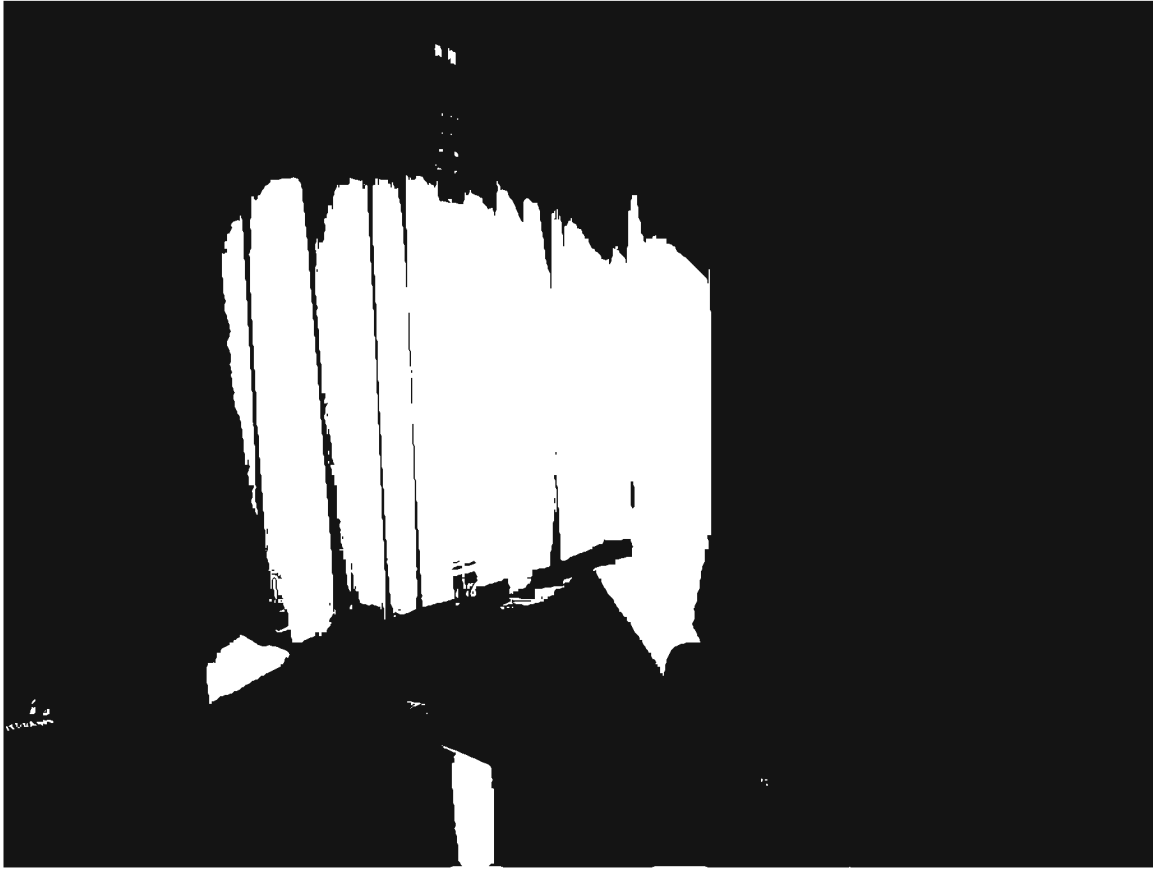


FOTO UFFICIO 6 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.77)



FOTO UFFICIO 6 – INTERNO PIANO TERRA (foto n.78)