
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Bari soc. coop. per azioni**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **239/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Andrea Colacci**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Tecnico incaricato: Ing. **Guarino Alessandro**
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. 828
iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Terni al n. 747
P.IVA: 13707261007
C.F.: GRNLSN73S29E783X
Con studio in Via Padre Semeria n. 65 - 00154 Roma
telefono: 0686904005
fax: 0686904005
mob: 3471817913
e-mail: alessandro.guarino2@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Luigi Masi n. 22 - Collescipoli - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: OMISSIS nato in Romania il 28/10/1969 - C.F. RDCCST69R28Z129U OMISSIS nata in Romania il 25/11/1976 - C.F. MRSCMN76S65Z129A, foglio 154, particella 68, indirizzo Via Luigi Masi n. 22, piano T-1-2, comune Terni, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 78 mq, rendita € euro 92,96

2. Stato di possesso

Bene: Via Luigi Masi n. 22 - Collescipoli - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Luigi Masi n. 22 - Collescipoli - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Luigi Masi n. 22 - Collescipoli - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Luigi Masi n. 22 - Collescipoli - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Luigi Masi n. 22 - Collescipoli - Terni (TR) - 05100



Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Luigi Masi n. 22 - Collescipoli - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Luigi Masi n. 22 - Collescipoli - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 45.932,10



Beni in **Terni (TR)**
Località **Collescipoli**
Via Luigi Masi n. 22

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 popolare [A4] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Collescipoli, Via Luigi Masi n. 2

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in Romania il 28/10/1969 - C.F. RDCCST69R28Z129U OMISSIS nata in Romania il 25/11/1976 - C.F. MRSCMN76S65Z129A, foglio 154, particella 68, indirizzo Via Luigi Masi n. 22, piano T-1-2, comune Terni, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 78 mq, rendita € euro 92,96

Derivante da: Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Nord: particella n. 67;Est: Via Luigi Masi;Sud: particella n. 71;Ovest: particelle n. 66 e n. 69.

Note: .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale in atti non è conforme allo stato attuale per diversa distribuzione interna e diversa destinazione d'uso dei vani, oltre a differenze per quanto riguarda la distribuzione ed il numero delle aperture. Nello specifico al piano terra è presente un ingresso, una cucina ed un wc nel sottoscala ed al piano primo è presente un soggiorno ed un bagno.

Nella planimetria catastale in atti sono presenti al piano terra due ingressi mentre nello stato attuale è stato chiuso l'ingresso contraddistinto con il numero civico 24 realizzando così una nicchia dove è stata posizionata la caldaia, al piano primo è stato ricavato un bagno ed un disimpegno al posto della cucina ed è stata chiusa una finestra nell'attuale bagno ed al piano secondo è stata chiusa una porta di comunicazione tra le due camere realizzandovi un armadio a muro.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: al piano terra è presente un ingresso, una cucina ed un wc nel sottoscala ed al piano primo è presente un soggiorno ed un bagno. Nella planimetria catastale in atti sono presenti al piano terra due ingressi mentre nello stato attuale è stato chiuso l'ingresso contraddistinto con il numero civico 24 realizzando così una nicchia dove è stata posizionata la caldaia ed inoltre al posto del bagno e della cantina è stato realizzato un ingresso, una cucina ed un wc nel sottoscala, al piano primo è stato ricavato un bagno ed un disimpegno



al posto della cucina ed è stata chiusa una finestra nell'attuale bagno, al piano secondo è stata chiusa una porta di comunicazione tra le due camere realizzandovi un armadio a muro.

Docfa per diversa distribuzione spazi interni: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento cielo terra ristrutturato di circa 70 mq di superficie netta, disposto su tre livelli, situato nel centro storico di Collescipoli in Via Luigi Masi n. 22 a pochi passi dalla porta principale del paese. Il paese, abitato da circa 500 persone, si trova a 238 m s.l.m. sulla sommità di una bassa collina che si eleva dalla conca ternana. Dista circa 6 km da Terni, lungo la via Flaminia in direzione di Narni.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: cascata delle Marmore

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: stazione F.S. 6.3 km, fermata linea urbana autobus 150 mt, superstrada Terni-Orte 7 km

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buona), scuola primaria (buona), scuole secondarie (scarse), negozi al dettaglio (scarsi), ufficio postale (buona), farmacia (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietari dell'immobile

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 Banca Intesa S.p.A. contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 117.712,50; Importo capitale: € 78.475,00 ; A rogito di Notaio Dott. Fulvio Sbrolli in data 12/09/2005 ai nn. 150618/26245; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2005 ai nn. 11210/2817 ; Note: La Banca Popolare di Bari soc. coop. per azioni, con sede a Bari in Corso Cavour n. 19 C.F. 00254030729, ha acquistato dalla Banca Intesa S.p.A. il ramo d'azienda costituito dal complesso di beni organizzato per l'esercizio dell'attività bancaria relativo ad undici sportelli giusta atto per notaio Giordano di Milano del 21/02/2008 rep. n. 5273, pubblicato ai sensi dell'articolo n. 58, comma 2, D.Lgs. 385/93 sulla G.U. della Repubblica Italiana dell'8/3/2008.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Bari soc. coop. per azioni contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 22/09/2015 ai nn. 3216/2015 iscritto/trascritto a Terni in data 13/10/2015 ai nn. 8904/6588; La società FBS S.p.A., con sede a Milano in Via Senato C.F. e P.IVA 12248170156, opera nel pignoramento in qualità di mandataria della Banca Popolare di Bari soc. coop. per azioni, in virtù di procura speciale del notaio Federico Lojodice del 14/03/2012 rep. 40796 e racc. 15774 registrata in Bari il 15/03/2012 al n. 7277 serie 1T..

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **26/05/1985**. In forza di Impianto meccanografico del 30/06/1987 .

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/05/1985 al 10/10/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - - registrato a Terni in data 11/01/1986 ai nn. 349/den. 82 vol. 610.

Note: In morte di OMISSIS, i suoi diritti pari ad 1/2 dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare venivano devoluti al coniuge OMISSIS ed ai due figli OMISSIS e OMISSIS per 1/6 ciascuno.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/10/2004 al 12/09/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a Terni in data 02/04/2005 ai nn. 2315/den. 36 vol. 955 - trascritto a Terni in data 02/04/2005 ai nn. 3868/2315.

Note: In morte di OMISSIS, i suoi diritti pari ad 4/6 dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare venivano devoluti al ai due figli OMISSIS e OMISSIS per 4/12 ciascuno. Avvenuta trascrizione a Terni dell'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 28/06/2016 Registro Particolare 4528 Registro Generale 6345, Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 150617 del 12/09/2005.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/09/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott. Fulvio Sbrolli in data 12/09/2005 ai nn. 150617/26244 - trascritto a Terni in data 13/09/2005 ai nn. 11209/6720.

Note: Avvenuta trascrizione a Terni dell'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 28/06/2016 Registro Particolare 4528 Registro Generale 6345, Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 150617 del 12/09/2005.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata una divisione interna ed una destinazione d'uso dei locali difforme da quella indicata nella planimetria catastale. Al piano terra il locale uso cantina è stato adibito a cucina, ed inoltre è stato realizzato un wc nel sottoscala non indicato nella planimetria catastale ed il bagno è stato eliminato realizzandovi un ingresso. Al piano primo al posto della cucina è stato realizzato un bagno ed un disimpegno ed è stata chiusa una finestra. Nel piano particolareggiato di Collescipoli, l'edificio in oggetto è identificato con il numero 57. Nella



scheda dell'edificio del P.P. (inserita nell'Allegato n.7), le bucatore possono essere oggetto solamente di interventi di manutenzione ordinaria escludendo quindi la loro chiusura o modifica.

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: La destinazione d'uso del vano cucina al piano terra e del bagno nel sottoscala non è consentita non essendo rispettate le altezze interne minime di cui all'art. 156 della L.R. n.1/2015. La finestra chiusa del piano primo deve essere ripristinata, così come l'ingresso al piano terra dal civico n. 24 (chiuso per collocarci la caldaia). La diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione del bagno al piano primo può essere sanata con la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Oneri SCIA in sanatoria: € 1.000,00

Spese tecniche SCIA in sanatoria: € 800,00

Spese per ripristino apertura finestrata piano primo ed ingresso civico n. 24 e realizzazione allacci idrici e gas per cucina al piano primo: € 6.000,00

Oneri Totali: € **7.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15 Dicembre 2008
Zona omogenea:	AA0 Zone A centri storici minori (art. 56)
Norme tecniche di attuazione:	Tavola A AA0 Zone A centri storici minori (art. 56) Tavola B 36 Piani Attuativi di iniziativa pubblica (art. 22) Perimetro centri abitati (art. 28) Tavola C Edificabilità condizionata classe B - rischio geomorfologico e/o geotecnico (art. 35) Tavola D III - Classe terza (art. 32) Tavola F 2Ca UNITA' di PAESAGGIO-2Ca Collescipoli (art. 2Ca) Perimetri macroaree 7 AMBITO URBANO CENTRI MINORI - Collescipoli Tavola 5.1a Perimetro Macroaree AA0 Zone urbane storiche Tavola 7.2a Vincolo paesaggistico - D.L. n. 42/2004 (art. 43)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Nel piano particolareggiato di Collescipoli, l'edificio in oggetto è identificato con il n. 57.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Appartamento cielo terra ristrutturato di circa 70 mq di superficie netta, disposto su tre livelli, situato nel centro storico di Collescipoli in Via Luigi Masi n. 22 a pochi passi dalla porta principale del paese. L'appartamento è costituito al piano terra da un ingresso, una cucina ed un wc ricavato nel sottoscala, al piano primo da un soggiorno un bagno ed un disimpegno ed al piano secondo da due camere da letto.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **101,00**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: periodo medievale di realizzazione dell'abitato storico di Collescipoli.

L'edificio è stato ristrutturato nel: ultimo decennio

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza interna di circa: 2.04 - 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento ha un buono stato di manutenzione con buone finiture interne: parquet nel soggiorno e nelle camere da letto e pavimentazione in gres porcellanato nella cucina e nel bagno con rivestimento in piastrelle in monocottura. Gli infissi esterni sono in pvc con doppi vetri, quelli interni in legno tamburato, il portoncino di ingresso dell'appartamento è blindato ed è presente il citofono. Il riscaldamento è autonomo ed i radiatori sono in alluminio senza valvole termostatiche.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **plastica** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**



Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato con rivestimento in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: gres condizioni: sufficienti
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Di seguito si riportano alcune definizioni necessarie ai fini del calcolo della consistenza delle superfici commerciali. La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (di ornamento quali balconi, terrazzi, patii e giardini; di servizio quali cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti, etc...). La superficie commerciale di vani principali ed



accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. Quest'ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune di un edificio o con un'altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione, che vengono computati nella misura massima del 50%, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie così ottenuta viene arrotondata all'unità. In assenza di pertinenze esclusive la superficie commerciale coincide con la superficie coperta. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. La superficie commerciale di pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare si misura: per balconi, terrazzi e similari fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare fino al confine di proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. La superficie commerciale di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoio, lavatoi, scale, etc...) ovvero di altra destinazione o proprietà. La superficie omogeneizzata si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per un opportuno coefficiente scelto in base al tipo di pertinenza. La superficie omogeneizzata di pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è pari: nel caso di aree scoperte, al 10% della superficie commerciale, fino ad una superficie pari a quella dell'unità immobiliare, al 2% per un'eventuale restante parte di superficie eccedente tale limite; nel caso di balconi, terrazzi e similari occorre specificare se sono comunicanti o meno con l'unità immobiliare. Nel primo caso (comunicanti) la superficie va computata nella misura del 30% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 10% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq; nel secondo caso (non comunicanti) la superficie va computata nella misura del 15% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 5% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq. La superficie omogeneizzata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare è pari: al 50% di quella commerciale qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare; al 25% di quella commerciale qualora non comunicanti con l'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ingresso	sup reale lorda	11,00	1,00	11,00
cucina	sup reale lorda	19,00	0,50	9,50
wc	sup reale lorda	2,00	0,50	1,00
disimpegno	sup reale lorda	3,00	1,00	3,00
scala	sup reale lorda	6,00	1,00	6,00
bagno	sup reale lorda	8,00	1,00	8,00
soggiorno	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00
camera 1	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00
camera 2	sup reale lorda	12,00	1,00	12,00
		101,00		90,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo - 2015

Zona: Terni

Tipologia: Abitazioni civili



Valore di mercato min (€/mq): 650

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 950

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto della presente stima immobiliare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa o di raffronto.

I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (secondo semestre 2015), dal Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - II Trimestre 2016, nonché i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche (ubicazione, tipologia, etc...).

Nell'elaborazione della stima con metodo comparativo si è applicato il procedimento sintetico utilizzando come elemento di riferimento il metro quadrato lordo di superficie commerciale. Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadrato.

In sintesi il metodo comparativo, consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale delle compravendite, ed il bene in esame.

Nella stima si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Nella fattispecie per il Comune di Terni si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

O.M.I.: valori al mq per le abitazioni e per la zona presa in esame € 650,00 - 950,00; media € 800,00 (valore valido per abitazioni in normale stato conservativo).

Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni: valori al mq per le abitazioni e per la zona presa in esame € 900,00 - 1.000,00; media € 950,00 (valore valido per unità ristrutturate).

Agenzie immobiliari: valori al mq per le abitazioni nella zona presa in esame € 700,00 - 900,00; media € 800,00.

Il valore di considerazione (Vm) si ottiene dalla media dei suddetti valori, ed è pertanto pari a € 850,00.



A tale valore si ritiene necessario applicare dei coefficienti K (riduttivi o migliorativi) reperibili in letteratura tecnica e/o individuati a seguito di considerazioni personali.

Coefficienti correttivi:

Primo coefficiente di analisi (K1): riguarda la tipologia, la vetustà, le caratteristiche e lo standard di manutenzione del fabbricato. Sulla scorta dell'effettivo stato dei luoghi (fabbricato situato all'interno del nucleo storico di Collescipoli, normali condizioni di manutenzione dello stabile, normali condizioni degli impianti, assenza di corte e posto auto) e delle indicazioni reperite da pubblicazioni tecniche di settore, al suddetto coefficiente è attribuito il valore di 0,83.

Secondo coefficiente di analisi (K2): riguarda le caratteristiche della zona dove è ubicato l'immobile e la qualità dei servizi presenti in essa. Come appurato durante il sopralluogo, il fabbricato sorge in zona extraurbana, con scarsa disponibilità di posti auto, via silenziosa e servizi pubblici vicini. Si decide pertanto di attribuire al suddetto coefficiente il valore di 1,05.

Terzo coefficiente di analisi (K3): è riferito allo standard qualitativo dell'immobile oggetto di stima. Questo coefficiente sintetizza le caratteristiche dell'unità immobiliare relative all'esposizione, all'orientamento, all'illuminazione diretta, al piano e allo stato di manutenzione e conservazione. L'unità immobiliare è costituita da un appartamento cielo terra distribuito su tre piani con un'esposizione principale ad EST ed una discreta illuminazione. Le condizioni e le rifiniture interne dell'unità immobiliare sono discrete così come lo stato manutentivo e lo stato degli impianti. Presenza di impianto di riscaldamento autonomo ed assenza di ascensore. Si decide pertanto di attribuire a questo coefficiente il valore di 0,95.

Sulla scorta di quanto sopra, il valore di mercato dell'immobile dovrà essere rettificato del prodotto ottenuto moltiplicando i coefficienti sopra descritti, ossia: $(0,83 * 1,05 * 0,95) = 0,83$ che espresso in percentuale è pari a: $(0,83 - 1,00) * 100 = - 17,00\%$. Pertanto il valore di mercato finale sarà pari a: $\text{€/mq } 850,00 \times 0,83 = \text{€/mq } 705,00$.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del II Semestre dell'anno 2015.

Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - II Trimestre 2016.

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650 €/mq - 950 €/mq;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato svolte personalmente



dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ingresso	11,00	€ 705,00	€ 7.755,00
cucina	9,50	€ 705,00	€ 6.697,50
wc	1,00	€ 705,00	€ 705,00
disimpegno	3,00	€ 705,00	€ 2.115,00
scala	6,00	€ 705,00	€ 4.230,00
bagno	8,00	€ 705,00	€ 5.640,00
soggiorno	20,00	€ 705,00	€ 14.100,00
camera 1	20,00	€ 705,00	€ 14.100,00
camera 2	12,00	€ 705,00	€ 8.460,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.802,50
Valore corpo			€ 63.802,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.802,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.802,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	90,50	€ 63.802,50	€ 63.802,50

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%)	€ 9.570,40
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.300,00
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 trova:	€45.932,10
---	-------------------

Allegati

- Allegato n. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato n. 2: Rilievo planimetrico dell'appartamento;
- Allegato n. 3: Estratto di mappa catastale;
- Allegato n. 4: Planimetria catastale;
- Allegato n. 5: Visure storiche catastali;



Allegato n. 6: Titolo di proprietà;
Allegato n. 7: Estratto del P.R.G.;
Allegato n. 8: Visure ipocatastali;
Allegato n. 9: Verbale di accesso del 30 Maggio 2016.

Terni, li 07-09-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Guarino



ALLEGATO N. 1

Documentazione fotografica



Foto n.1 - 2 Prospetto fabbricato Via Luigi Masi



Foto n.3 Ingresso appartamento Via Luigi Masi n. 22



Foto n.4 Vano caldaia Via Luigi Masi n. 24

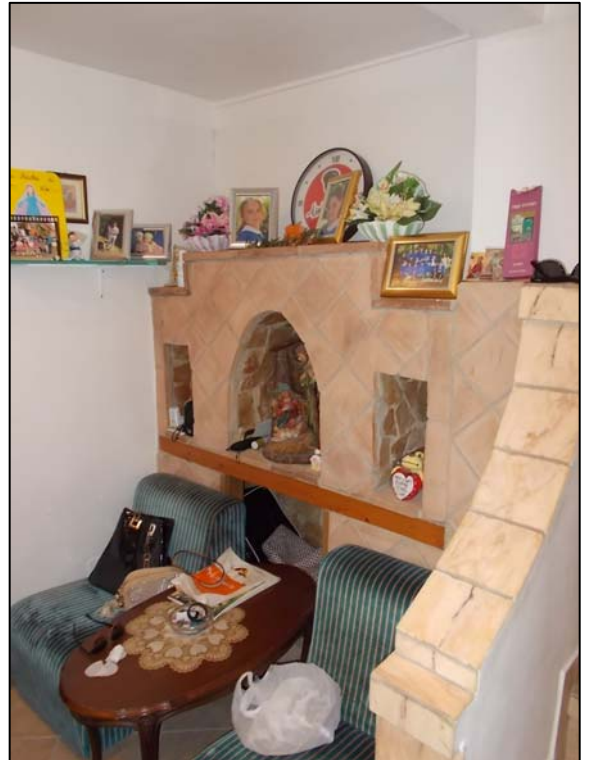


Foto n.5 - 6 Ingresso



Foto n. 7 - 8 Cucina



Foto n.9 WC

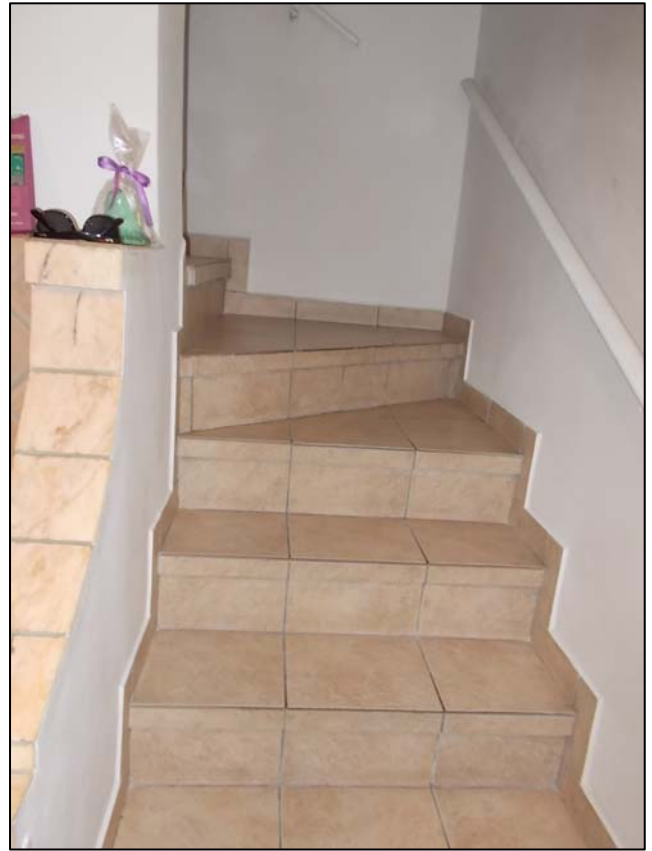


Foto n.10 Scala



Foto n. 11 - 12 Soggiorno



Foto n.13 Bagno

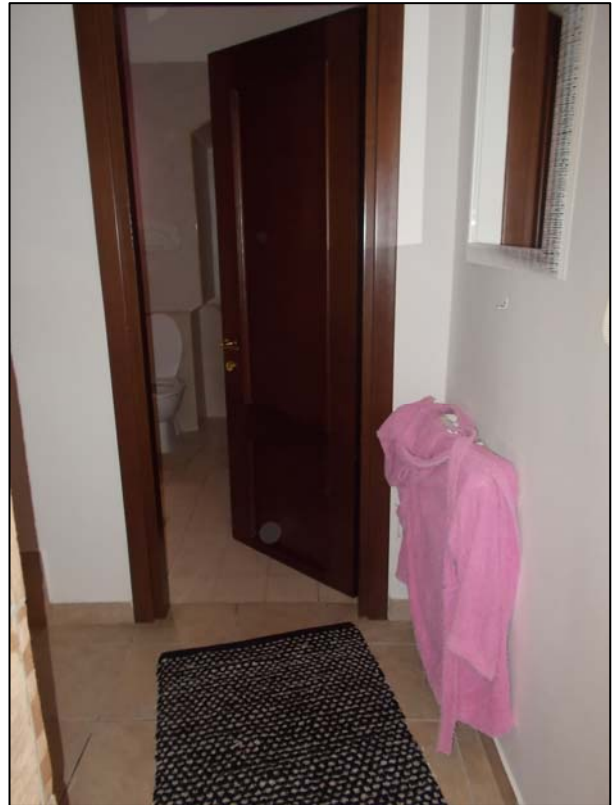


Foto n.14 Disimpegno



Foto n. 15 - 16 Camera 1

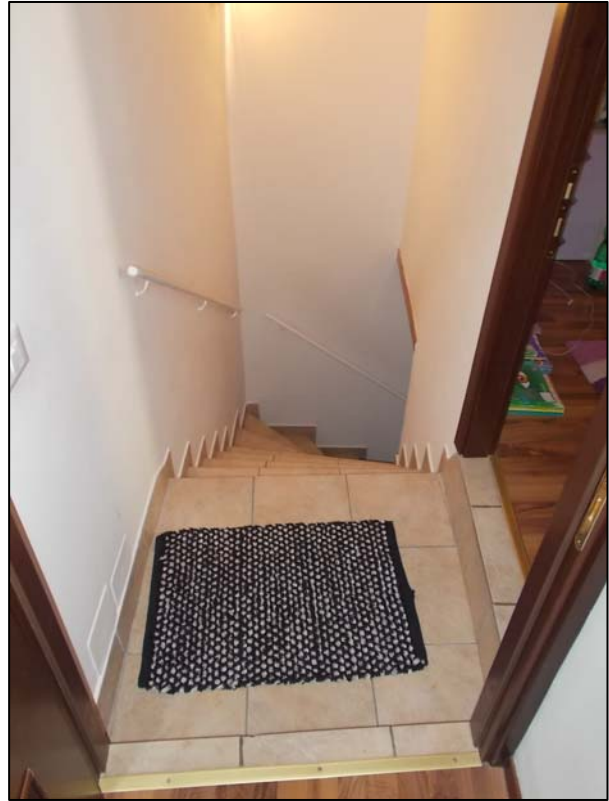


Foto n.17 - 18 Scala



Foto n.19 Camera 2

TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Immobiliare n. 239/2015
Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Banca Popolare di Bari soc. coop per azioni contro OMISSIS e OMISSIS
Lotto unico

ALLEGATO N. 4

Planimetria catastale

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0048989 del 22/07/2005

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

Via Masi Luigi - Collescipoli -

civ. 22

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 154

Particella: 68

Subalterno:

Compilata da:

Giovannini Danilo

Iscritto all'albo:

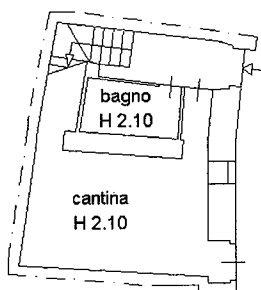
Geometri

Prov. Terni

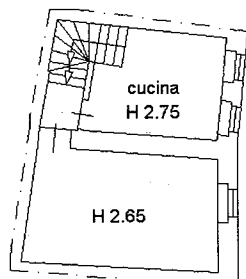
N. 642

Scheda n. 1

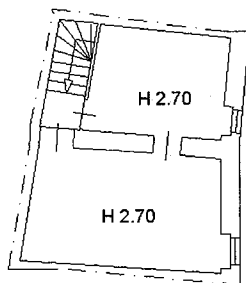
Scala 1:200



PIANO TERRA

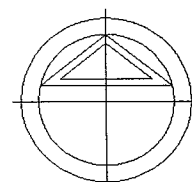


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Nord



Carasto dei fabbricati - Situazione al 04/05/2016 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 154 Particella: 68 > - Sub:
VIA LUIGI MASI n. 22 piano: T-1-2;

Ultima Planimetria in atti