

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro:
...OMISSIS...
E
...OMISSIS...

Lotto 001

N. Gen. Rep. **185/2013**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-11-2014
Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**
Custode Giudiziario: **Avv. Susanna Faustini**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Geom. Francesco Manciuca**
CODICE FISCALE: MNC FNC 81H30 L117D
PARTITA IVA: 01329940553
Con studio in: via Montebello 27 - 05100 terni
telefono: 328/7686236
fax: 0744/406293
email: geomanciuca@gmail.com

Beni in **Terni Località Borgo Bovio**
Via Tre Venezie n° 164

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Corpo A.

Terni: Località Borgo Bovio di Terni Via Tre Venezie n° 164

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo con adiacente lastrico solare di pertinenza, sito in Terni Via Tre Venezie n° 164.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

...OMISSIS... nata ...OMISSIS... il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...,

- prop. per la quota di 1/2

...OMISSIS... nato ...OMISSIS... il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...,

- prop. per la quota di 1/2,

Foglio 88, particella 34, subalterno 26, categoria A/3, classe 2 consistenza 2,5 vani, piano 1° rendita € 161,39.

Derivante da: CLASSAMENTO del 04/03/1994 n°849. 2/1994 in atti dal 31/05/1999.

Coerenze:

L'immobile confina con porticato comune, vano scale di accesso al piano primo, ferrovia e altra proprietà.

Corpo B.

Terni : Località Borgo Bovio di Terni Via Tre Venezie n° 164

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo con ampio terrazzo e locale ripostiglio al piano terzo, immobile sito in Terni Via Tre Venezie n° 164.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

...OMISSIS... nata ...OMISSIS... il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...,

- prop. per la quota di 1/2

...OMISSIS... nato ...OMISSIS... il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...,

- prop. per la quota di 1/2,

Foglio 88, particella 34, subalterno 17, categoria A/3, classe 3 consistenza 7 vani, piano 2° rendita € 542,28.

Derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

Coerenze:

L'immobile confina con altra proprietà, ferrovia e altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quota di piena proprietà pari a 1/1 di un compendio immobiliare costituito da fabbricato di remota costruzione ad uso prevalentemente civile abitazione che si sviluppa su tre livelli con locali commerciali al piano terreno. Gli immobili ricadono all'interno di un fabbricato realizzato tra gli anni 50 e 60 e mai ristrutturato. All'interno delle due unità immobiliari sono presenti tracce di umidità per risalita sia infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal lastrico solare al piano terzo.

NOTA BENE:

Si evidenzia che l'accesso al compendio immobiliare è consentito tramite una scala di accesso così come meglio evidenziata nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia.

Caratteristiche zona: Periferica normale.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale.

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

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

Attrazioni storiche: Rocca Alborno di Narni..

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 10/07/2014 l'immobile risultava occupato dal Sig. Imumholen Abieyuma intestatario del contratto di affitto registrato presso l'agenzia del Territorio con Prot. n° 2372/3 del 09/04/2013.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) – P.Iva 00651990582 per la quota di 1/1 di piena proprietà **contro ...OMISSIS...** nato ...OMISSIS... il ...OMISSIS... – C.F. ...OMISSIS...per la quota di 1/2 di piena proprietà e **...OMISSIS...** nata ...OMISSIS... il ...OMISSIS... – C.F. ...OMISSIS...per la quota di proprietà pari a 1/2.

Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo - Atto a rogito Notaio Vincenzo Clericò di Terni Rep. 16571/7295 del 30.05.2007, iscritto/trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **04/06/2007** al n. **1684** Reg. Particolare.

Importo ipoteca: **€ 330.000**

Importo capitale: **€ 165.000**

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO a favore** di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) – P.Iva 00651990582 per la quota di 1/1 di piena proprietà **contro ...OMISSIS...** nato ...OMISSIS... il ...OMISSIS... – C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e **...OMISSIS...** nata ...OMISSIS... il ...OMISSIS... – C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Atto dell'Ufficiale Giudiziario (UNEP) di Terni Rep. 964 del 26.07.2013 - iscritto/trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **27/09/2013** al n. **6722** Reg. Particolare.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **CITAZIONE** iscritta al n. 260/77 ruolo contenzioso civile del Tribunale di Terni avente per oggetto declaratoria di inefficacia dell'Atto di Donazione Notaio Alcini Rep. 35040/10381 del 02.03.1976 **a favore** di ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... **contro** ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... e ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS....

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

...OMISSIS... nato ...OMISSIS... il ...OMISSIS... – C.F. ...OMISSIS...proprietario per la quota di 1/2

...OMISSIS... nata ...OMISSIS... il ...OMISSIS... – C.F. ...OMISSIS... per la quota di

proprietà pari a 1/2

Proprietari dal 30.05.2007 e attuali proprietari

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 30.05.2007 - Rep. N. 16570/7294 registrato Terni - Agenzia delle Entrate in data 01.06.2007 al n. 2458 Serie 1T e Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 04.06.2007 al n. 4306 Reg. Particolare.

Titolare/Proprietario:

...OMISSIS... nata ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... - Piena Proprietaria per la quota di 1/1.

Proprietaria dal 11/01/1988 al 30/05/2007

In forza di Riunione di Usufrutto in morte della Sig.ra ...OMISSIS... nata a Terni il 13.03.1896 e deceduta il 11.01.1988

Titolare/Proprietario:

...OMISSIS... nata ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... - Piena Proprietaria per la quota di 1/2 e Nuda Proprietaria per la quota di 1/2

...OMISSIS... nata ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... - Usufruttuaria per la quota di 1/2

Proprietarie dal 02/08/1968 al 11/01/1988

In forza di Successione di ...OMISSIS... deceduto il 02.08.1968 - Denuncia N° 43 Vol. 445 del 25.11.1968, Trascritta a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 05.02.1969 al n. 924 Reg. Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In sede di sopralluogo, è stato rilevato che **per quanto concerne l'appartamento posto al piano primo** ed identificato con il **sub 26 della P.IIa 34 del Foglio 88**, sono state realizzate le seguenti **opere in difformità:**

- chiusura di una porzione di porticato esterno comune, tramite realizzazione di tramezzatura con apposizione di una finestra alta e grata in ferro, dove è stato creato un vano ripostiglio dell'abitazione;
- tettoia posticcia in lamiera leggera posta sul lastrico solare esterno.

Per quanto concerne invece l'appartamento posto al piano secondo ed identificato con il **sub 17 della P.IIa 34 del Foglio 88**, è stato rilevato che sono state realizzate le seguenti **opere in difformità:**

- posa in opera di vetrate fisse sui balconi esterni;
- chiusura della porta di comunicazione tra il vano cucina e il vano camera.

Per maggiori dettagli, misure e/o particolari, si rimanda e si fa riferimento alle planimetrie dello stato dei luoghi rilevato, redatte in scala dallo scrivente C.T.U. ed allegate alla presente perizia.

Per le opere realizzate in difformità, si prevede il ripristino della situazione preesistente e assentita, tramite:

- rimozione della parete realizzata a chiusura parziale del porticato comune (al P.1°);
- posa in opera di nuova tramezzatura tra l'appartamento e il porticato esterno comune (al P.1°);
- smontaggio, rimozione, carico, trasporto e smaltimento dei materiali di risulta, della tettoia del lastrico solare (al P.1°)
- rimozione delle vetrate fisse e riapertura/ripristino della porta tra il vano cucina e il vano camera (al P.2°).

Gli oneri per il ripristino e la realizzazione delle suddette opere, vengono stimati dallo scrivente a corpo, **pari a circa Euro 5.000,00=.**

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

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo con adiacente e annesso lastrico solare di pertinenza.

L'unità immobiliare è accessibile tramite scala esterna ed è così composta: ingresso/cucina con camino, un ampio vano pluriuso, con adiacenti ripostiglio e un bagno.

All'interno dell'appartamento in corrispondenza della pavimentazione, sono presenti in più punti evidenti chiazze di umidità di risalita per capillarità, in quanto lo stesso è posto controterra sul lato Ovest.

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento è pari a circa mq **50,00**, mentre il lastrico solare di pertinenza è pari a circa mq **32,00**.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare è ubicata in Via Tre Venezie n° 164; ha un'altezza interna di circa 2.80-3,00 ml.

L'appartamento si sviluppa su unico livello, solo il lastrico solare è situato ad un'altezza maggiore ed è raccordato con il porticato esterno tramite una modesta scala.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. , condizioni: buone
Copertura	tipologia: a due falde , materiale: latero-cemento ,

	condizioni: da ristrutturare
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce , materiale: muratura , condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: interna , materiale: marmo , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio con travetti prefabbricati , condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura e cemento armato , condizioni: buone
Travi	materiale: cemento armato , condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia: tapparelle , materiale: pvc , materiale protezione: metallo , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: metallo , condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: inesistente , condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni , coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco , condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres , condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres , condizioni: buone

Portone di ingresso tipologia:**anta singola a battente**,
materiale:**metallo**,
accessori:**senza maniglione antipanico**,
condizioni:**buone**

Rivestimento bagno materiale:**piastrelle in gres**,
condizioni:**buone**.

Rivestimento cucina materiale:**piastrelle in gres**,
condizioni:**pessime**.

Impianti:

Elettrico tipologia:**sottotraccia**.
tensione:**220V**.
condizioni:**buone**.
conformità:**da collaudare**.

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

Termico tipologia:**autonomo**.
alimentazione:**metano**.
rete di distribuzione:**tubi in rame**.
diffusori:**termosifoni in alluminio**.
condizioni:**buone**.
conformità:**da collaudare**.

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

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

Note: Si precisa che gli impianti presenti all'interno delle due unità immobiliari in oggetto, non sono indipendenti ma risultano essere collegati tra loro.

Destinazione urbanistica:

OP-Art.57 *Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))*

1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli 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/mq: BbV6

IF 3.0 mc/mq: 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 incrementi 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/mq 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 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 del Piano di recupero complessivo relativo alla sottozona "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 lottizzazione approvata.

Conformità catastale:

In base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è risultato che **l'immobile non è attualmente conforme alla Planimetria Catastale** depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni, per tutte le opere realizzate in difformità e precedentemente meglio indicate.

Per rendere l'immobile conforme alla Planimetria Catastale, come già relazionato, bisognerà ripristinare lo stato preesistente e assentito.

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente di ragguglio	Valore equivalente
Appartamento	sup reale lorda	50,00	1,00	50,00
Lastrico solare esterno	sup reale lorda	32,00	0,25	8,00

82,00 mq**58,00 mq****Identificato al catasto fabbricati:**

...OMISSIS... nato **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** – C.F. **...OMISSIS...**- proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

...OMISSIS... nata **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** - proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

Foglio 88, particella 34 Sub 26 categoria A/3, classe 2 consistenza 2,5 vani, piano 1° rendita € 161,39.

Derivante da: CLASSAMENTO del 04/03/1994 n°849. 2/1994 in atti dal 31/05/1999.

Coerenze:

L'immobile oggetto di esecuzione confina sul lato Nord con sede ferroviaria; sui lati Est, Ovest e Sud con altra proprietà.

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **B**

Appartamento posto al piano secondo costituito da ingresso, cucina abitabile, altro angolo cottura ricavato in piccolo vano, soggiorno, tre camere da letto, tre bagni, due ampi balconi, chiusi per alcuni tratti con infisso a vetri e ampia terrazza esclusiva di pertinenza al piano terzo.

All'interno dell'immobile sono presenti in più punti tracce di infiltrazione provenienti sia dal manto di copertura che dalla terrazza soprastante che versano attualmente in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento al piano secondo, è pari a circa mq. **150,00**; quella dei balconi è pari a circa mq. **46,00**; quella della terrazza di pertinenza al piano terzo è paria circa mq. **65,00**; quella del vano ripostiglio al piano terzo è pari a circa mq. **4,80**.

L'altezza media dell'appartamento è di 3,10 ml.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.**,
condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a due falde**,

	materiale: latero-cemento , condizioni: da ristrutturare
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce , materiale: muratura , condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: interna , materiale: marmo , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio con travetti prefabbricati , condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura e cemento armato , condizioni: buone
Travi	materiale: cemento armato , condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia: tapparelle , materiale: pvc , materiale protezione: metallo , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: metallo , condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: inesistente , condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni , coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco , condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres , condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres ,

	condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente, materiale: metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone
Rivestimento bagno	materiale: piastrelle in gres, condizioni: discrete.
Rivestimento cucina	materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia. tensione: 220V. condizioni: buone. conformità: da collaudare.
Idrico	tipologia: sottotraccia. alimentazione: diretta da rete comunale. rete di distribuzione: tubi in polipropilene. condizioni: buone. conformità: da collaudare.
Termico	tipologia: autonomo. alimentazione: metano. rete di distribuzione: tubi in rame. diffusori: termosifoni in alluminio. condizioni: buone. conformità: da collaudare.
Gas	tipologia: sottotraccia. alimentazione: metano. rete di distribuzione: tubi in rame. condizioni: buone. conformità: da collaudare.
Fognatura	tipologia: separata. rete di smaltimento: tubi in PVC. recapito: collettore o rete comunale. ispezionabilità: buona. condizioni: buone. conformità: da collaudare.

Note: Si precisa che gli impianti presenti all'interno delle due unità immobiliari in

oggetto, non sono indipendenti ma risultano essere collegati tra loro.

Conformità catastale:

In base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è risultato che **l'immobile non è attualmente conforme alla Planimetria Catastale** depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni, per tutte le opere realizzate in difformità e precedentemente meglio indicate.

Per rendere l'immobile conforme alla Planimetria Catastale, come già relazionato, bisognerà ripristinare lo stato preesistente e assentito.

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente di ragguglio	Valore equivalente
Appartamento civile abitazione	sup reale lorda	150,00	1,00	150,00
Balconi	sup reale lorda	46,00	0,25	11,50
Terrazza al piano terzo	sup reale lorda	65,00	0,25	16,25
Ripostiglio al piano terzo	sup reale lorda	4,80	0,25	1,20
		265,80 mq		178,95mq

Identificato al catasto fabbricati:

...OMISSIS... nato **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** – C.F. **...OMISSIS...** - proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

...OMISSIS... nata **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** - proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

Foglio 88, particella 34 Sub 17 categoria A/3, classe 3 consistenza 7 vani, piano 2° rendita € 542,28.

Derivante da: CLASSAMENTO del 04/03/1994 n°849. 2/1994 in atti dal 31/05/1999.

Coerenze: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

L'immobile oggetto di esecuzione confina sul lato Nord con sede ferroviaria; sul lato Ovest con altra proprietà.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, costituiti da due appartamenti con lastrici solari e terrazzi di pertinenza.

Il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare; in particolare ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e allo stato di conservazione e manutenzione. Riferendosi proprio a queste ultime due voci è da sottolineare che gli immobili in oggetto, nonostante le infiltrazioni e la vetustà dell'immobile in generale, gli appartamenti risultano abitabili ed in condizioni discrete.

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

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al 1° semestre 2013 (ultimo disponibile): per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia in stato di conservazione normale, le quotazioni medie sono comprese tra €/mq 800,00 e 1.050,00.
- Prezziario degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia riferito al 2° trimestre 2014 (ultimo disponibile): le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, sono comprese tra €/mq 700,00 e 900,00.
- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento, che hanno indicato, per recenti compravendite di immobili nel medesimo stato conservativo di quello oggetto della presente stima, valori compresi tra 500,00 e 750,00 €/mq.

In considerazione del fatto che gli immobili in oggetto sono alquanto vetusti e versano in scarse condizioni di manutenzione e conservazione; che gli impianti tecnologici sono vecchi e non a norma; che la copertura a tetto versa in mediocri condizioni; sulla scorta dei parametri sopra indicati e "adeguando" opportunamente gli stessi al caso specifico e tenuto altresì in considerazione l'attuale andamento del mercato (negativo), il sottoscritto perito ritiene opportuno e determina un valore unitario al mq. pari ad **Euro/mq 600,00** che verrà applicato alle superfici commerciali delle diverse destinazioni, opportunamente ragguagliate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Terni che nelle frazioni del Comune stesso, su immobili (appartamenti) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale personale.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobili	Superficie lorda (Mq)	Valore/mq	Valore diritto e quota
Corpo A - B	Piena proprietà per la quota di 1/1 di un compendio immobiliare costituito da due immobili ad uso civile abitazione	Appartamento al piano primo con lastrico solare di pertinenza <u>Corpo A Mq 58,00</u>	€. 600,00	€ 34.800,00
		Appartamento al piano secondo con terrazza al piano terzo <u>Corpo B Mq 178,95</u>	€. 600,00	€. 107.370,00
				€ 142.170,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	- € 21.325,50
Spese per il ripristino della situazione assentita degli immobili:	- € 5.000,00
Spese/costi da sostenere per la redazione e l'acquisizione del Certificato Energetico degli Appartamenti oggetto di esecuzione (A.P.E.)	- € 800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **Euro 115.044,50**

L'Esperto alla stima
Geometra Francesco Manciuca

"ALLEGATI"

- A)** - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDICATO IL FABBRICATO DOVE RICADONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE;
- B)** - PLANIMETRIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE;
- C)** - PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO RILEVATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE, REDATTE IN SCALA DAL C.T.U.;
- D)** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE;

L'Esperto alla stima
Geom. Francesco Manciuca

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

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da :
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
c/
...OMISSIS...
...OMISSIS...

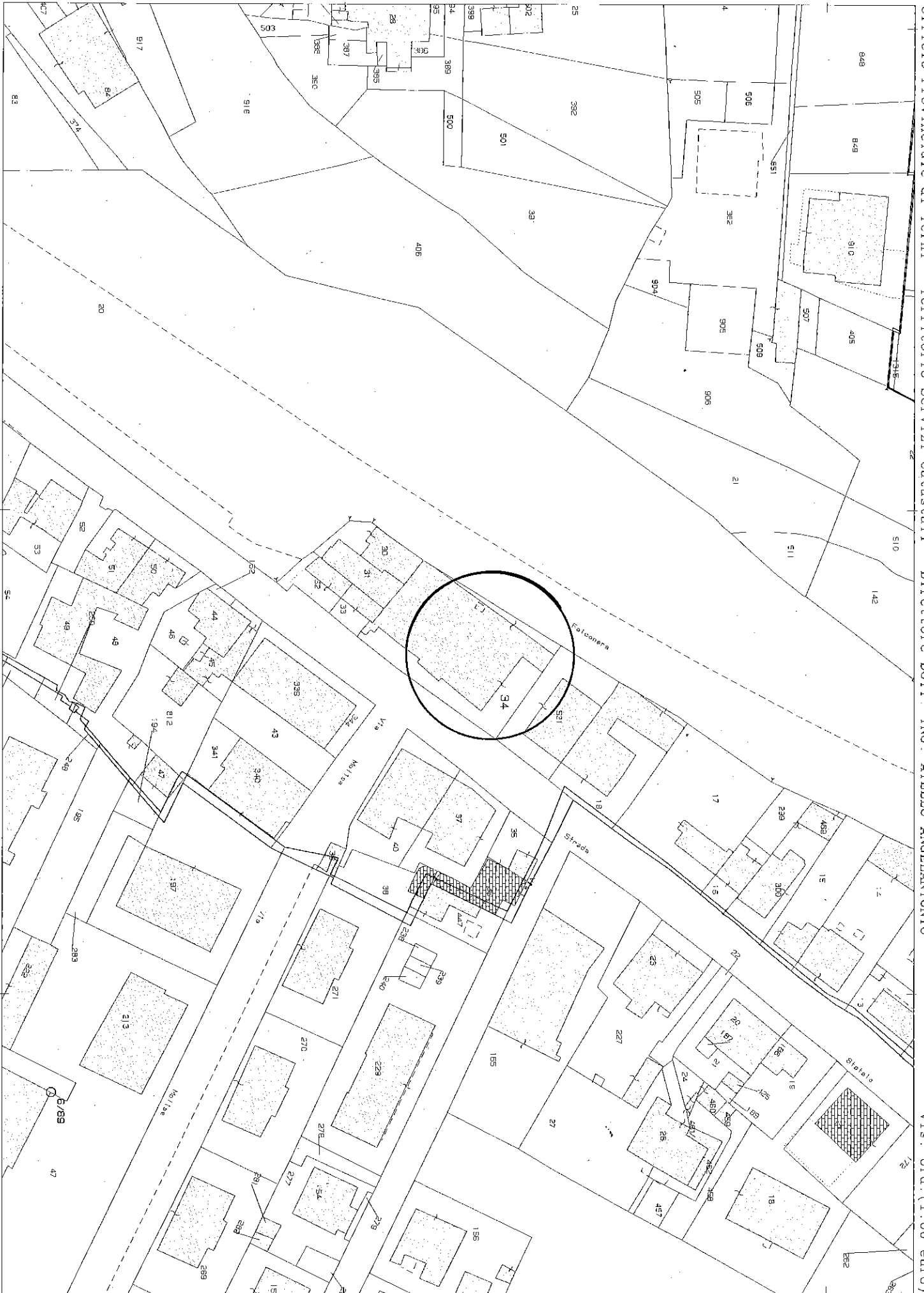
- ALLEGATO "A" -

Estratto di mappa catastale con indicato il fabbricato
dove ricadono gli immobili oggetto di esecuzione

N=72300

E=17900

1 Particella: 34



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

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da :
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
c/
...OMISSIS...
...OMISSIS...

- ALLEGATO “B” -

**Planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione,
depositate presso l’Ufficio del Territorio di Terni – Catasto Urbano**

Geom Francesco Manciucca



Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

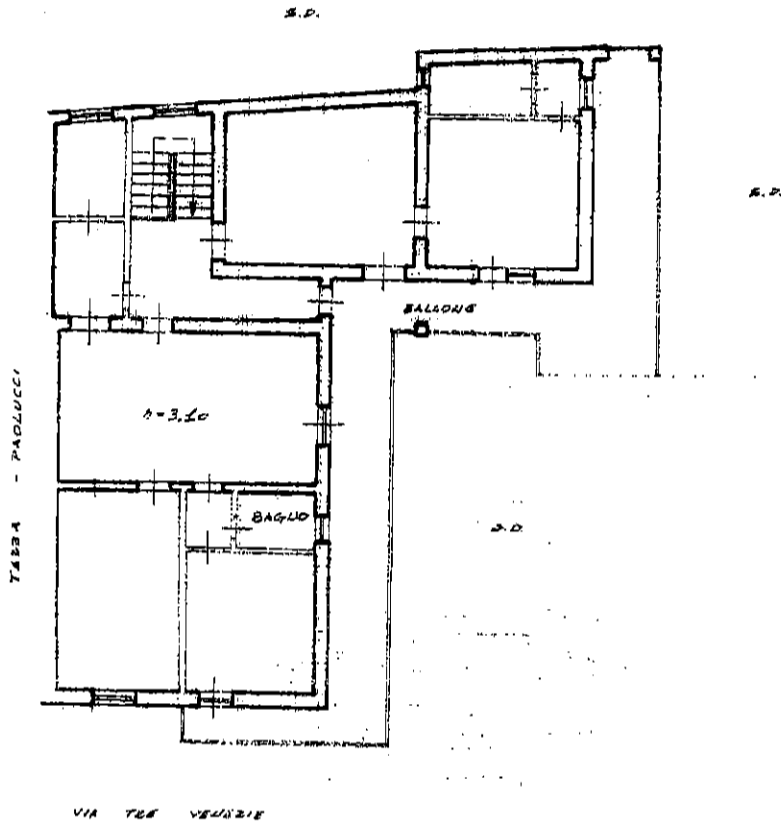
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via TRE VENEZIE N° 164

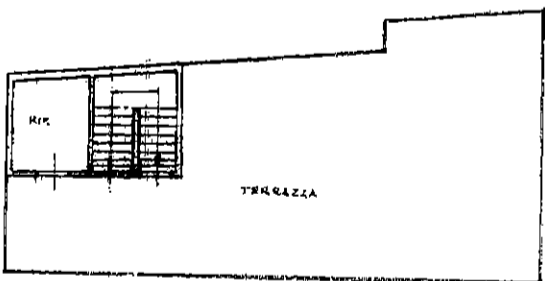
Ditta BASTONI ISOLINA N. A. TERNI IL 3-4-1983 PROP.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

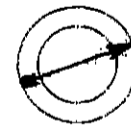
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FRAZIONAMENTO DEL FOGLIO 88
N° 34 SUB. 3 ASSUME IL NUOVO
IDENTIFICATIVO FOGLIO 88 N° 34,
SUB. 17

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

BUGARI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERNI

DATA 14-09-1988

Firma: [Signature]

- Situazione al 11/06/2014 - Comune di TERNI (L117) - Foglio: 88 Particella: 34 - Subalterno 17 - 1.64 piano: 2;

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

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da :
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
c/
...OMISSIS...
...OMISSIS...

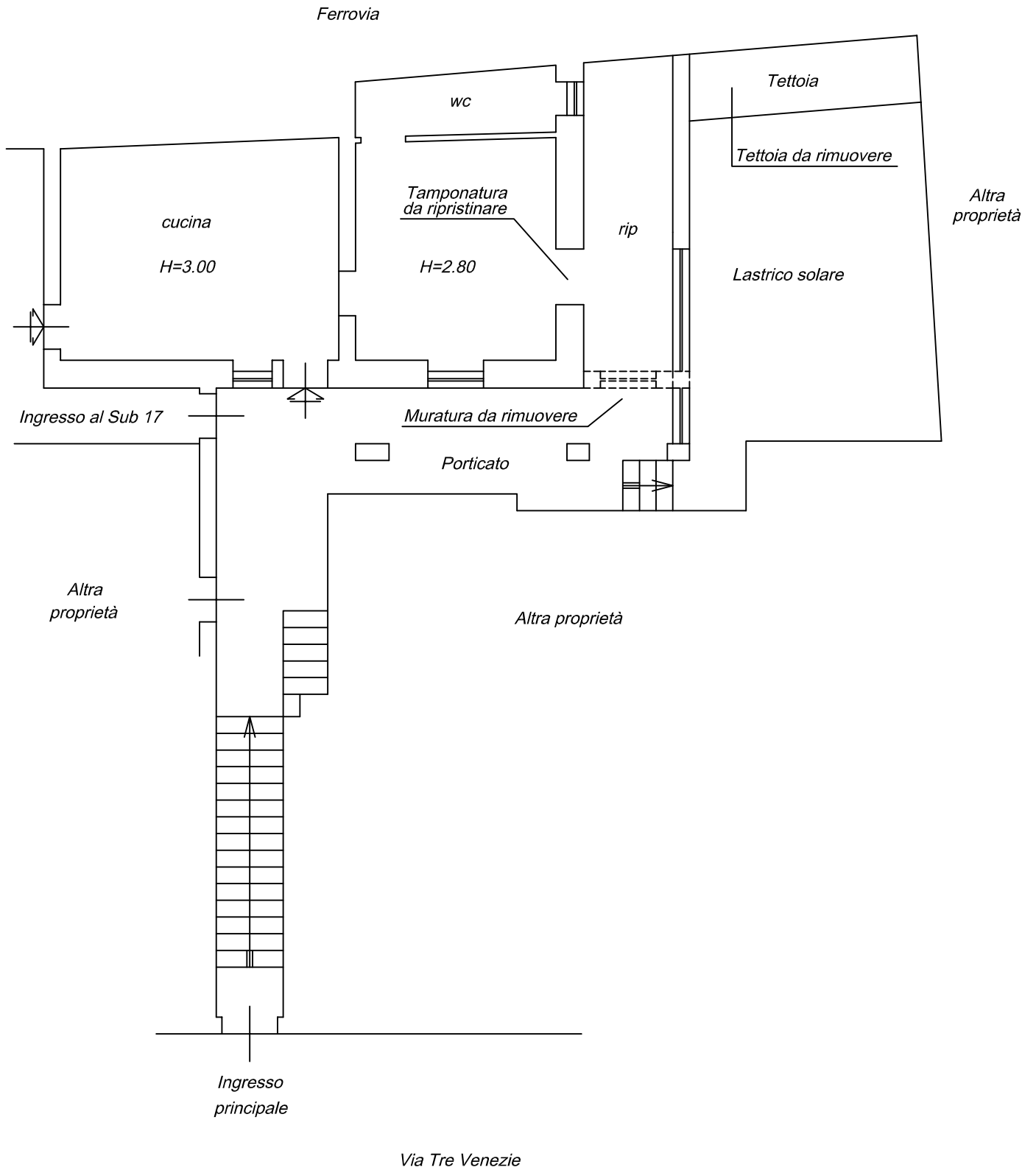
- ALLEGATO “C” -

**Planimetrie dello stato di fatto rilevato degli immobili oggetto di
esecuzione, redatte in scala dal C.T.U.**

Geom Francesco Manciucca

PIANO PRIMO

P.Ila 34 Sub 26

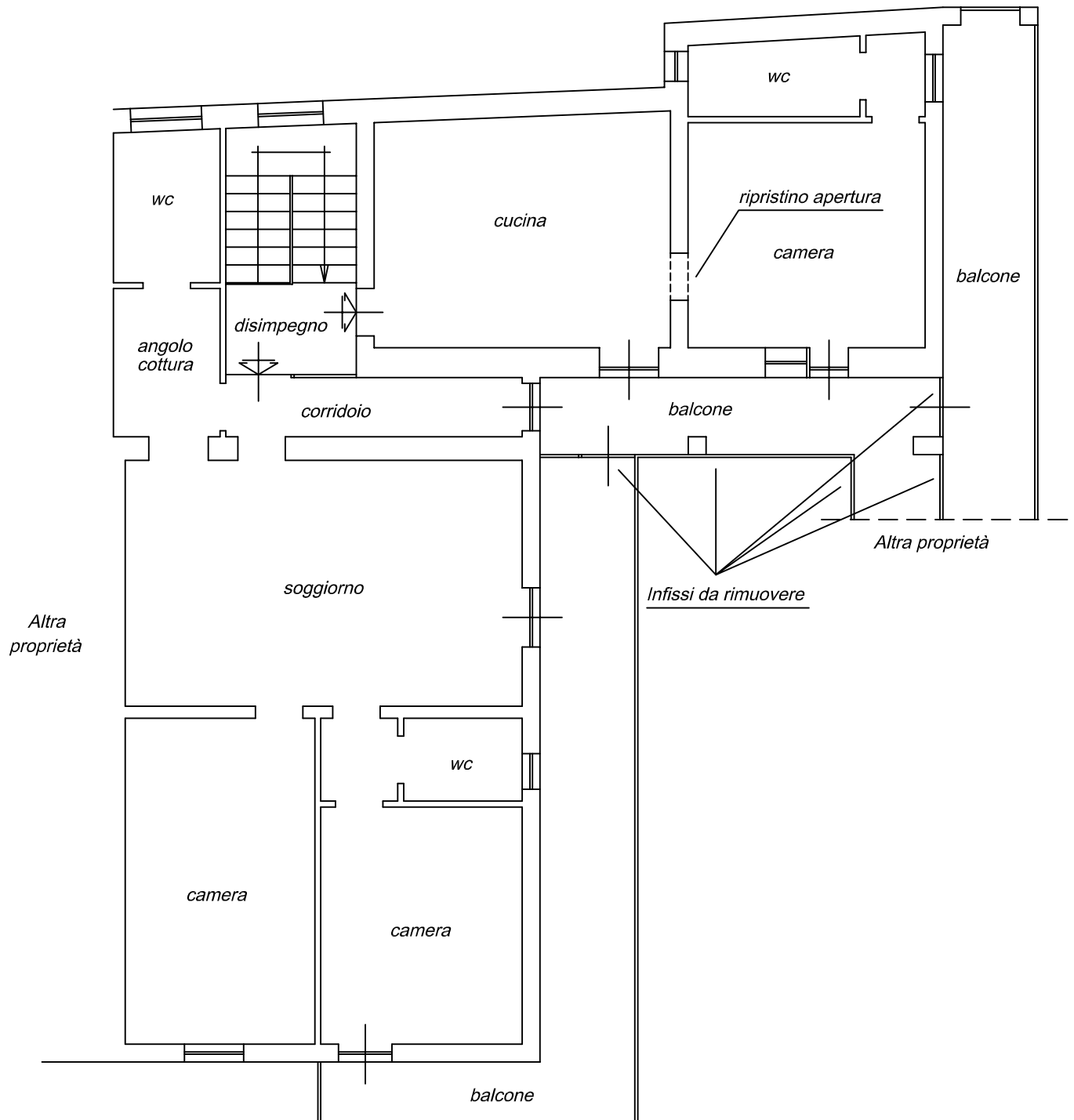


Scala 1:100

PIANO SECONDO

P.Ila 34 Sub 17

Ferrovia



Scala 1:100

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

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da :
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
c/
...OMISSIS...
...OMISSIS...

ALLEGATO “D”

**Documentazione Fotografica degli immobili oggetto
di esecuzione**

Geom Francesco Manciucca

Tribunale di Terni – Es. Imm. n. 185/2013

Appartamento oggetto di esecuzione Corpo B

Prospetto Sud



Appartamento oggetto di esecuzione Corpo B



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Prospetto Sud

Ingresso appartamento oggetto di esecuzione Corpo A



Interno appartamento oggetto di esecuzione - Corpo A



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 185/2013 R.Es. promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.R.L.



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 185/2013 R.Es. promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.R.L.



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 185/2013 R.Es. promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.R.L.



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 185/2013 R.Es. promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.R.L.

Lastrico solare di pertinenza appartamento - Corpo A



Ingresso lastrico solare Corpo A





Accesso appartamento oggetto di esecuzione - Corpo B



Ingresso appartamento Corpo B

GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 185/2013 R.Es. promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.R.L.

Interno appartamento oggetto di esecuzione - Corpo B





GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 185/2013 R.Es. promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.R.L.



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 185/2013 R.Es. promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.R.L.



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 185/2013 R.Es. promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.R.L.



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 185/2013 R.Es. promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.R.L.



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 185/2013 R.Es. promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.R.L.



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 185/2013 R.Es. promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.R.L.



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 185/2013 R.Es. promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.R.L.



Balcone esterno appartamento oggetto di esecuzione - Corpo B



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 185/2013 R.Es. promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.R.L.

***Terrazza e ripostiglio al piano terzo di pertinenza dell' appartamento
oggetto di esecuzione - Corpo B***



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 185/2013 R.Es. promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.R.L.