

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BARCLAYS BANK PLC**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **184/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Andrea Severini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Maria Lisa Binnella
Codice fiscale: BNNMLS67D63F844Q
Partita IVA: 01460740556
Studio in: Vico San Lorenzo 6 - 05100 Terni
Telefono: 349-4329204, 0744-423226
Fax: 0744-423226
Email: studiotecnicobinnella@gmail.com
Pec: marialisa.binnella@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Villaggio Polymer ,54 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] nato a Terni il 22/05/1969 c.f. [REDACTED], foglio 103, particella 70-629, indirizzo Villaggio Polymer n° 54, piano T- S1, comune Terni, categoria A/3, classe 8, consistenza 4,5 vani, superficie 93, rendita € 244,03

2. Stato di possesso

Bene: Villaggio Polymer ,54 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Villaggio Polymer ,54 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Villaggio Polymer ,54 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: MACQUARIE BANK LIMITED, MERCURIO MORTGAGE FINANCE SRL

5. Comproprietari

Beni: Villaggio Polymer ,54 - Terni (Terni) - 05100

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Villaggio Polymer ,54 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Villaggio Polymer ,54 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Villaggio Polymer ,54 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 69.596,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
Villaggio Polymer ,54

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 economico [A3] sito in , Villaggio Polymer n°54 Terni

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: separato - Ulteriori informazioni sul debitore:
Decreto di Separazione Omologato in data 14/06/2004, Depositato il 03/07/2004

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Vds. Allegato n°4 (Visura Catastale per Soggetto e Storica per immobile) e Allegato n°6 (Ispezione Ipotecaria) .

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

nato a Terni il 22/05/1969 c.f. [REDACTED], foglio 103, particella 70-629,
indirizzo Villaggio Polymer n° 54, piano T- S1, comune Terni, categoria A/3, classe 8, consisten-
za 4,5 vani, superficie 93, rendita € 244,03

Derivante da: Atto Pubblico di Compravendita del 11/06/2007 a rogito Vitiello Francesco,
repertorio n°2450

Confini: Nord con strada privata, Sud con altra proprietà, Est con altra proprietà, Ovest con al-
tra proprietà

Note:

- Per l'individuazione dei confini Vsd. Allegato n°5 (Estratto di Mappa e Planimetria Catastale)
- Per i dati catastali Vds. Allegato n°4 (Visura Catastale per soggetto e storica per immobile)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A- Risulta essere stato demolito il manufatto ad uso garage al piano terra autorizzato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 12861/86, Pratica n° 2034, ID 12693, rilasciato il 30/09/1996.

B - Non risulta nella consistenza del piano rialzato la veranda/sun-room a chiusura parziale del vano scala autorizzata con C.E. 53700/1991.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento PREGEO ed aggiornamento DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

A-Aggiornamento PREGEO per demolizione del fabbricato ad uso garage nelle mappa del Catasto Terreni e aggiornamento DOCFA per cancellazione del medesimo fabbricato dalla planimetria catastale.

B- Aggiornamento DOCFA e indicazione nella Planimetria Catastale della consistenza relativa alla veranda/sun-room.

Variazione Pregeo: € 1.000,00

Variazioni DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note:

- Vds. Allegato n°5 (Estratto di Mappa e Planimetria Catastale);
- Vds. Allegato n°10 (Accesso agli Atti del Comune di Terni);
- Vds. Allegato n°8 (Documentazione Fotografica);
- Vds. Allegato n°11 (Rilievo delle Difformità).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Villaggio Polymer è stato edificato completato negli anni cinquanta, (l'inizio della costruzione risale a prima della seconda guerra mondiale, i lavori sono ripresi poi al termine dell'episodio bellico.) ed è uno dei primi esempi di architettura industriale .

Nella zona sono presenti tutti i servizi e pur essendo periferica è ben collegata al centro della città di Terni ed ai centri limitrofi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: Narni, Stroncone, Narni Scalo, Sangemini.

Caratteristiche zone limitrofe: Centro Storico, Zone Residenziali, Zone Agricole, Zone Artigianali e Zone Industriali

Attrazioni paesaggistiche: Cascata Delle Marmore, Lago di Pieduluco, Prati di Stroncone, Centro Geografico d'Italia, Itilei.

Attrazioni storiche: Ponte D'Augusto, Centro Storico di Narni, Centro Storico di Terni, Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di Linea Urbana 200 metri, Autobus di Linea Extraurbana 200 metri, Stazione Ferroviaria Linea Terni-L'Aquila 2 km

Servizi offerti dalla zona: Scuola Primaria (Buona), Ufficio Postale (Buona), Scuola Media (Buona), Centro Commerciale (Buona), Edifici per il Culto Cattolico (Buona), Strutture Sportive (Buona).

3. STATO DI POSSESSO:

Immobili occupati dal debitore e dai suoi familiari

Note:

- Vds. Allegato n°2 (Certificato di Residenza e Stato di Famiglia)

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 annotata;
a favore di MACQUARIE BANK LIMITED contro [REDACTED];
Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000 ; a rogito di VITIELLO FRANCESCO in data 11/06/2007 ai nn. 2451/1266; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/06/2007 ai nn. 7509/1897

Note:

- Vds. Allegato n°6 (Ispezione Ipotecarie)

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di MERCURIO MORTGAGE FINANCE SRL contro [REDACTED];
a rogito di UNEP TRIBUNALE DI TERNI in data 12/07/2015 ai nn. 2160/2015 iscritto/trascritto a TERNI in data 24/07/2015 ai nn. 6691/4966;

Note:

- Vds. Allegato n°6 (Ispezione Ipotecarie)

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: € 350,00 (salvo conguagli)

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00 .

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

Millesimi di proprietà: 5,30 millesimi.

L'immobile ricade nel Condominio : VILLAGGIO POLYMER, C.F. 91006680556.

Note:

- I dati relativi ai millesimi di proprietà, alle spese annue di gestione e alle spese scadute ed insolute alla data della perizia, sono stati forniti al CTU l'attuale Amministratore del Condominio Villaggio Polymer. Vds. Allegato n°3 (Verbali e Corrispondenza).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'accessibilità al piano rialzato può avvenire tramite l'installazione di servo-scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe F- 107.4210 kWh/m²anno

Note Indice di prestazione energetica: La Certificazione è stata elaborata e prodotta dall' Esperto con l'Allegato N°12 . Il certificato non è stato datato, ne spedito in Regione per evitare di arrivare all'aggiudicazione con un APE scaduto, infatti senza libretto di impianto (documento che non era agli atti e che il CTU non è riuscito a reperire) l'APE ha validità solo di anni 1. Il sottoscritto tecnico, Geom. Maria Lisa Binnella, si impegna fin da ora a depositare la Certificazione su richiesta dell'Illustrissimo Giudice.

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

Avvertenze ulteriori: Dalle ispezioni effettuate dal CTU non risultano cause in corso ne atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

-LEONELLI DOROTEA, nata a Otricoli (TR) il 01/01/1931 , c.f. LNLDR31A41G189V, proprietà per 100/100

proprietario/i ante ventennio al 21/10/1983.

In forza di ANTE VENTENNIO .

Titolare/Proprietario:

- CECCARDINI FIORE, nato a Narni (TR) il 26/03/1938, c.f. CCCFRI38C26F844D, proprietario per 1/2;

- LEONELLI MARIA TERESA, nata a Otricoli (TR) il 24/03/1945, c.f. LNLMT45C64G189D, proprietaria per 1/2;

dal 25/10/1983 al 24/09/2003.

In forza di atto di compravendita a rogito di ORIETTA SUARDI in data 25/10/1983 ai nn. 36846 - registrato a Terni in data 09/11/1983 ai nn. 4297.

Titolare/Proprietario:

- LEPORE MARINA, nata a Roma il 24/07/1957, c.f. LPRMRN57L64H501P, usufruttuario del 100/100;

- OLEDA VALERIA, nata a Roma il 08/03/1981, c.f. LDOVLR81C48H501Y, nuda proprietà per 100/100

dal 24/09/2003 al 11/06/2007.

In forza di atto di compravendita a rogito di FILIPPETTI CARLO in data 24/09/2003 ai nn. 39132 - registrato a TERNI in data 15/10/2003 ai nn. 7577.1/2003.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], nato a Terni il 22/05/1969, c.f. [REDACTED], proprietà per 100/100 dal 11/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di VITIELLO FRANCESCO in data 11/06/2007 ai nn. 2450 - registrato a TERNI in data 19/06/2007 ai nn. 4724.1/2007.

NOTE:

-Vds. Allegato n°1 (atto di provenienza-relazione notarile), Allegato n°4 (visura catastale per soggetto-visura catastale storica per immobile)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Certificato di Abitabilità 22009/954

Intestazione: Polymer Industrie Chimiche S.P.A.

Note tipo pratica: Certificato di Abitabilità

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 23/09/1954 al n. di prot. 22009

Numero pratica: C.E.S. 12861/1996

Intestazione: Ceccardini Fiore

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Costruzione manufatto ad uso garage in lamiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/03/1986 al n. di prot. 012861

Rilascio in data 27/08/1996 al n. di prot. 012861/86 n°2034 ID 12693

Numero pratica: C.E.S. 12861/1996
Intestazione: Ceccardini Fiore
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Scala esterna di accesso al piano sotterraneo
Presentazione in data 18/03/1986 al n. di prot. 012861
Rilascio in data 27/08/1996 al n. di prot. 012861/86 n°2034 ID 12694

Numero pratica: C.E. 53700/1991
Intestazione: Ceccardini Fiore
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Installazione di veranda tipo Sun-room
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 31/12/1990 al n. di prot.
Rilascio in data 09/03/1991 al n. di prot. 53700

Numero pratica: D.I.A. 159401/2007
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: sanatoria per modiche interne già iniziate e non ancora ultimate ai sensi dell'Art 7e Art 13 della L.R. 01/2004
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/09/2007 al n. di prot.
Rilascio in data 14/09/2007 al n. di prot. 0159401

NOTE: Vds. Allegato n°10 (Accesso agli Atti del Comune di Terni-Titoli Abilitativi Rilasciati)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-Realizzazione di tettoia in ferro con copertura in lamiera

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

-Realizzazione di tettoia in ferro con copertura in lamiera.

Sanzioni: € 600,00

Spese Tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.600,00**

Note: La Tettoia, essendo un'opera Pertinenziale che non costituisce SUC è Sanabile con SCIA in Sanatoria, fatto salvo l'ottenimento del consenso dei confinanti per la costruzione a confine (Articoli n° 21-23-24-25 della L.R. n°2/2015).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

NOTE:

- Vds. Allegato n°7 (Rilievo dello Stato di Fatto)
- Vds. Allegato n°8 (Documentazione Fotografica)
- Vds. Allegato n° 11 (Rilievo delle Difficoltà)

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale N° 307 del 15/12/2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	BT1 Conservazione Delle Caratteristiche Tipologiche
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	- Vds. Allegato n°9 (Stralcio del PRG e Norme Operative) - Vds. Allegato n°11 (Rilievo delle Diffformità)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra **SI dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento al piano rialzato di mq 66,80 (lordi) e cantina al piano seminterrato di mq 31,72 (lordi) con corte esclusiva di mq 165,50 .

L'alloggio si trova in buono stato di conservazione ed è stato ristrutturato nell' anno 2007 .

L'accesso alla proprietà è delimitato da un cancello pedonale e da un cancello carrabile prospicienti la strada privata del quartiere Polymer .

Una recinzione in muratura sormontata da ringhiera in ferro delimita la corte esclusiva. L'area esterna che in parte è sistemata a giardino è utilizzata anche come parcheggio e vi è presente una tettoia costruita in adiacenza al lato Est dell'abitazione .

L'appartamento è raggiungibile mediante una scala esterna di pochi gradini il cui pianerottolo è stato parzialmente chiuso con infissi in alluminio per ricavare un disimpegno.

La cantina, utilizzata anche come cucina è dotata di camino e comunica con la corte tramite una scala esterna e con il piano rialzato tramite una scala interna .

Al piano rialzato si trovano : disimpegno, ingresso, cucina utilizzata come studio, bagno, soggiorno e camera da letto.

Gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in PVC , quelli interni sono in legno tamburato e il portoncino di ingresso è in legno massello blindato .

I pavimenti sono in gres porcellanato ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in maioliche.

L'ampio bagno è dotato di finestra, è ben rifinito e accessoriatato con vasca idromassaggio.

Il riscaldamento è autonomo alimentato da gas metano.

Ai fini commerciali, la consistenza risulta essere di mq 77,40 per l'abitazione che è censita al Fg. 103, P.III n°70 sub. 2 e di mq 165,50 per la corte esclusiva che è censita al Fg. 103, P.III 629 (unitamente alla particella n°70 sub. 2) .

NOTE:

Quanto descritto trova riscontro nell' Allegato n°8 (Documentazione Fotografica) e nell' Allegato n°7 (Rilievo dello Stato di Fatto e Calcolo della Consistenza)

1. Quota e tipologia del diritto**100/100** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Stato Civile: separato
- Ulteriori informazioni sul debitore: Decreto di Separazione Omologato in data 14/06/2004, Depositato il 03/07/2004
- Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **239,00**

E' posto al piano: Rialzato e Seminterrato

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---- , L'appartamento è stato ristrutturato nel:2007

ha un'altezza interna di circa: 2,95 mt

L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Come si evince dalla documentazione fotografica prodotta con l'Allegato n°8 il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta in sufficiente stato conservativo, mentre l'appartamento è in buono stato di conservazione essendo stato ristrutturato nell' anno 2007.

Caratteristiche Descrittive**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di grs condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattone paramano condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattone paramano condizioni: buone
Scale Esterna	struttura: muratura a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: buone
Scale Interna	struttura: acciaio rivestita in legno condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: da collaudare
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente 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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza valutata tiene conto della superficie lorda.

I calcoli vengono dettagliati nell'Allegato n°7 (Rilievo dello Stato di Fatto e Calcolo della Consistenza).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	74,00	1,00	Mq 74,00
<hr/>				
Corte Esclusiva	sup reale netta	165,00	1,00	Mq 165,00
<hr/>				
		239,00		Mq 239,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°

Zona: Terni

Tipologia: Abitazione di tipo Economico

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto Geom. Maria Lisa Binnella ha provveduto a ricercare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente perizia.

A tal fine, vengono di seguito esposti i criteri adottati per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni trattati. Allo scopo di operare nel migliore dei modi, in considerazione della tipologia dei beni oggetto di stima, della possibilità di reperire dati inerenti transazioni avvenute in zona, si può procedere col giudizio di stima seguendo il criterio sintetico-comparativo rispetto appunto a beni analoghi compravenduti nella zona in tempi non distanti da quelli attuali, adottando come parametro il costo a metro quadrato lordo. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva edilizia, la consistenza, le rifiniture, lo stato di conservazione e la vetustà. Avendo reperito il valore unitario di 1.200,00 €/mq, e considerandolo attendibile in quanto già verificato in transazioni prive di vizi col conseguente incontro di domanda ed offerta, il CTU ha provveduto a correggere e mediare lo stesso al fine di adattarlo ai beni in esame eseguendo aggiunte e/o detrazioni sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso. Si è poi proceduto a confrontare il valore con la forbice dei prezzi pubblicati dall' Agenzia delle Entrate per il Comune di Terni nel primo semestre dell'anno 2015 che per la tipologia Abitazioni Civili, da un valore minimo di 750,00 €/mq lordo e un valore massimo di 1.000,00 €/mq lordo e con quelli pubblicati dal BII (pubblicati a cura della Camera di Commercio di Terni) nel terzo trimestre dell'anno 2015 che per gli immobili ristrutturati in zona periferica da un valore minimo di 1.000,00 €/mq lordo e un valore massimo di 1.100,00 €/mq lordo .

Dall'indagine effettuata, in considerazione dei prezzi rilevati, degli adattamenti effettuati per valutare le peculiarità e della vetustà, **si ritiene congruo attribuire al bene distinto al Fg.103, Particella 70, Subalterno n.2 (abitazione con cantina) un valore di mercato pari a 1.100,00 €/mq lordo.**

Per la corte esclusiva si è proceduto col medesimo criterio. La forbice dei valori reperiti nella zona per aree simili da un valore minimo di 15,00 €/mq a un valore massimo di 40,00 €/mq. Considerando che l'immobile ha un valore complementare col bene relativo all'unità immobiliare destinata a civile abitazione, valutato i prezzi rilevati, apportando le opportune aggiunte in considerazione della possibilità di utilizzare l'area anche come parcheggio per due autovetture e vista la presenza di una tettoia **si ritiene congruo attribuire al bene (corte esclusiva) distinto al Fg. 103, Particella 629 graffata con la particella 70 sub. 2 un valore di mercato pari a € 25,00/mq.**

NOTE:

Quanto descritto è dettagliato nell'Allegato n°8 (Documentazione Fotografica) e nell' Allegato n° 7 (Rilievo dello Stato di Fatto e Calcolo della Consistenza).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Osservatori di Mercato: Quotazioni emesse dall'Agenzia Entrate e BII della Camera di Commercio .

Agenzie immobiliari: Tecnocasa, PuntoCasa, Bonifazi .

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) € 1.000,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Criterio Sintetico-Comparativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	74,00	€ 1.100,00	€ 81.400,00
Corte Esclusiva	165,00	€ 25,00	€ 4.125,00
Valore corpo			€ 85.525,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.525,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.525,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	239,00	€ 85.525,00	€ 85.525,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.828,75
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:	€ 3.100,00
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:	€ 69.596,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 69.596,00

8.6 Regime fiscale della vendita**Imposta di Bollo**

ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Allegato n°1 (Atto di Provenienza e Relazione Notarile)
- Allegato n°2 (Certificato di Residenza e Stato di famiglia)
- Allegato n°3 (Verbali e Corrispondenza)
- Allegato n°4 (Visura catastale per soggetto e Visura Catastale Storica per Immobile)
- Allegato n° 5 (Estratto di Mappa e Planimetria Catastale)
- Allegato n°6 (Ispezione Ipotecaria)
- Allegato n°7 (Rilievo dello Stato di Fatto e Calcolo della Consistenza)
- Allegato n°8 (Documentazione Fotografica)
- Allegato n°9 (Stralcio del PRG e Norme Operative)
- Allegato n°10 (Accesso agli Atti del Comune di Terni e Titoli Abilitativi Rilasciati)
- Allegato n°11 (Rilievo delle Difformità)
- Allegato n°12 (Attestato di Prestazione Energetica)

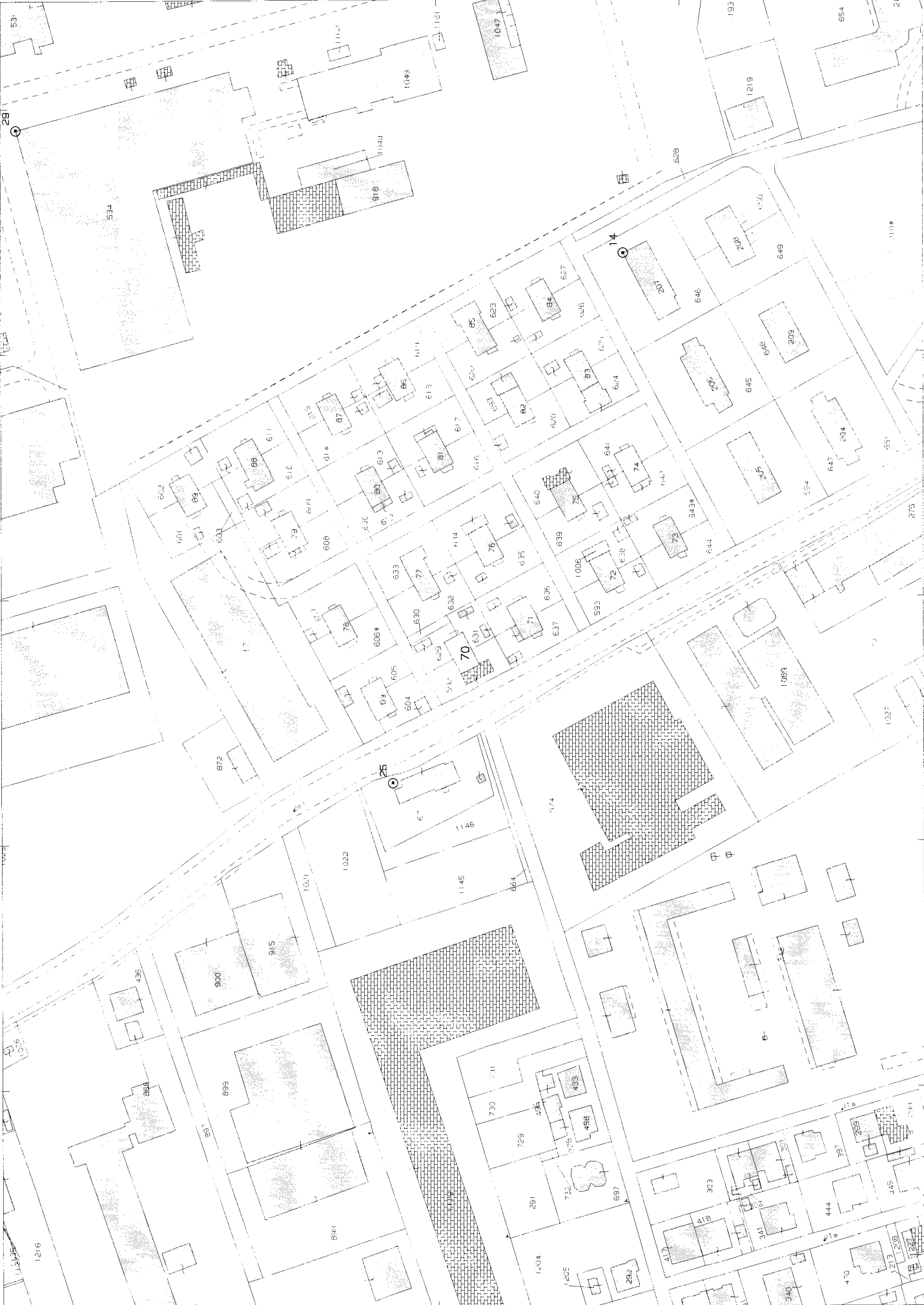
L'Esperto alla stima
Geom. Maria Lisa Binnella

TRIBUNALE DI TERNI

Giudice GIUBILEI NATALIA causa n° 184/2015 r.es.imm.

ALLEGATO N°5

- Estratto di Mappa
- Planimetria Catastale



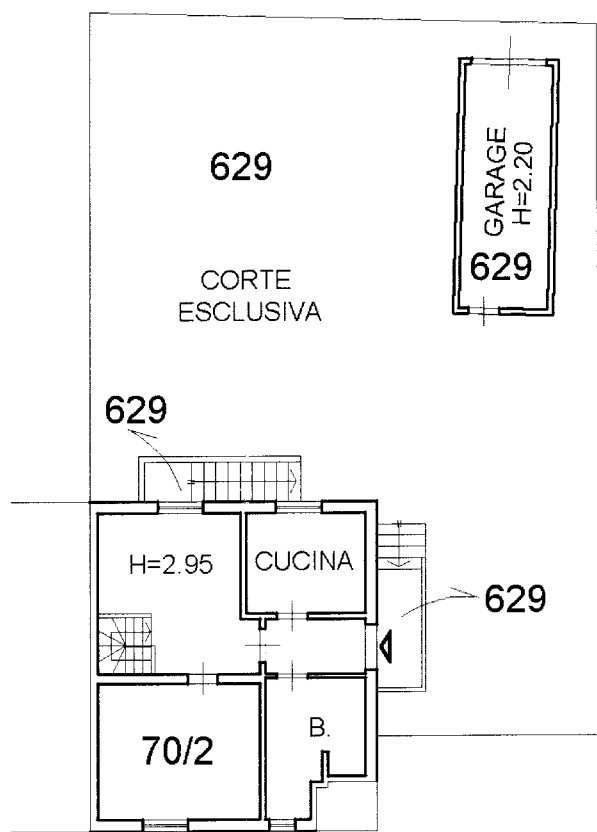
Comune: TERNI
 Foglio: 103
 Richiedente: BINNELLA MARIA LISA X TRIBUNALE DI TERNI EI.184/15
 Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
 Scala originale: 1:2000
 23-Nov-2015 12:28:4
 ProL n. TR0076081/Nov

Dichiarazione protocollo n. TR0054783 del 22/04/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Villaggio Polymer	civ. 54
Identificativi Catastali:	Compilata da: Laliscia Stefano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 103	Prov. Terni
Particella: 70	N. 1180
Subalterno: 2	

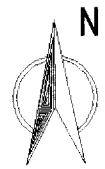
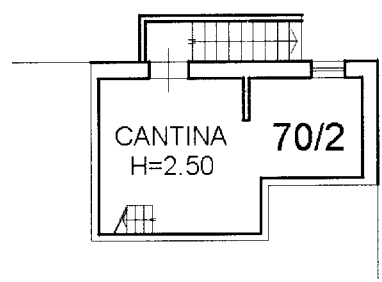
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO RIALZATO



PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2015 - Comune di TERNI(LIT7) - < Foglio: 103 Particella: 70 - Subalterno 2 >
VILLAGGIO POLYMER n. 54 piano: S1-I;

Ultima Planimetria in atti

TRIBUNALE DI TERNI

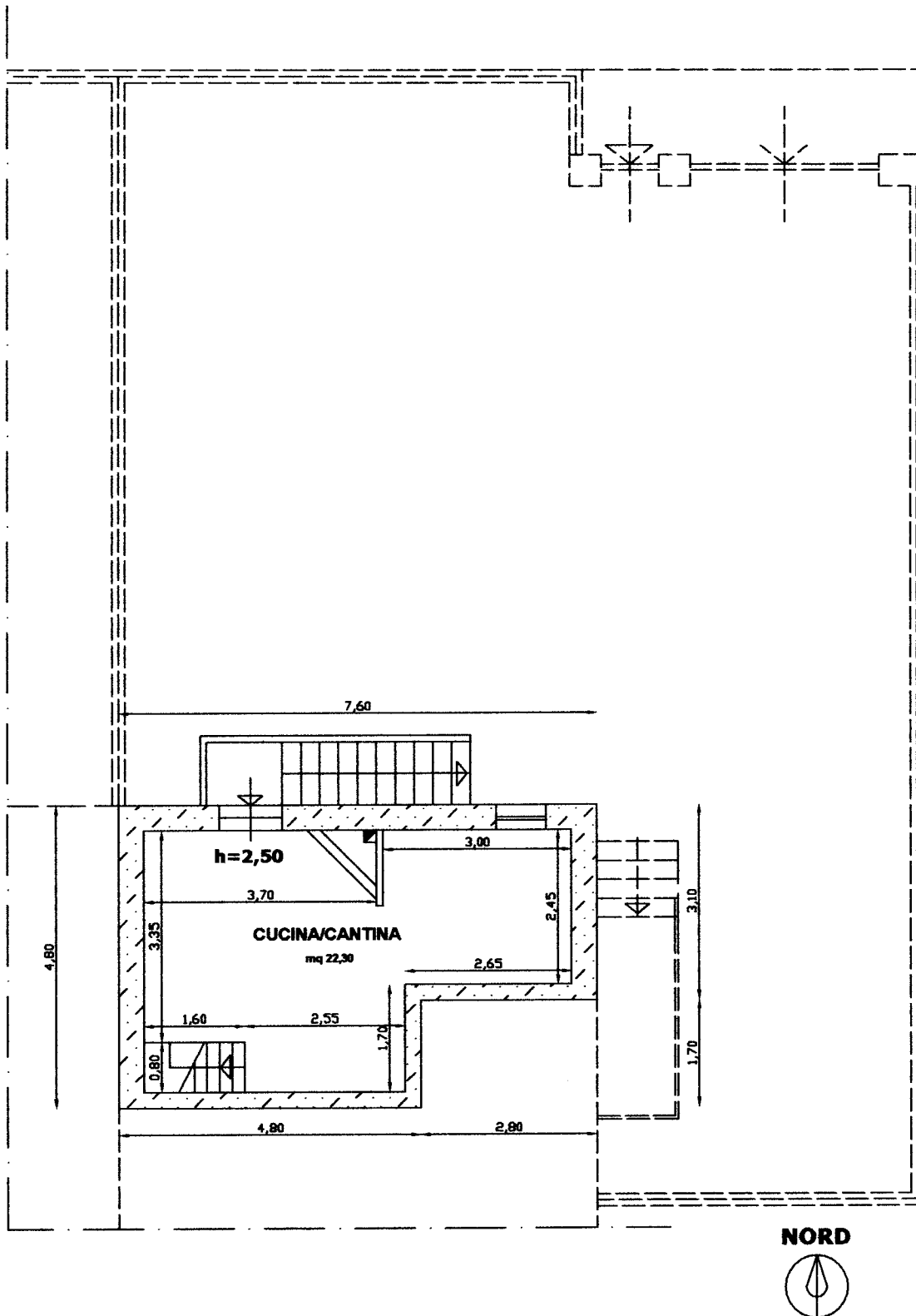
Giudice GIUBILEI NATALIA causa n° 184/2015 r.es.imm.

ALLEGATO N°7

- Rilievo dello Stato di Fatto e Calcolo delle Consistenze

CORPO A PIANO SEMINTERRATO RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

rapp. 1:100



CALCOLO DELLA CONSISTENZA

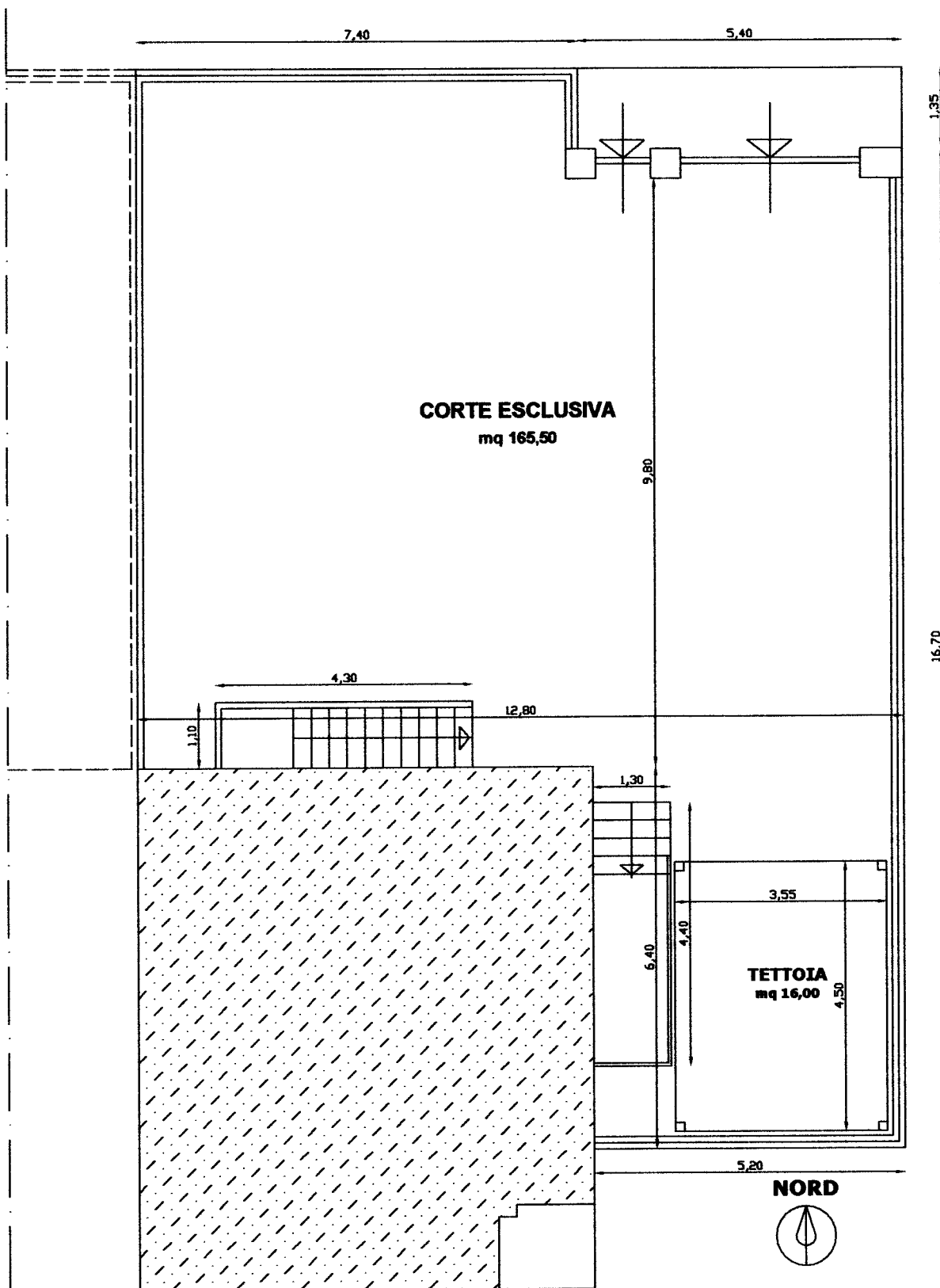
$$\frac{1}{3} \text{ SUPERFICIE LORDA CANTINA} = [(4,80 \times 4,80) + (2,80 \times 3,10)] : 3 = 31,72 : 3 = \text{mq } 10,57$$

TOTALE CONSISTENZA mq 10,60

SUPERFICIE NETTA = mq 22,30

CORPO A PIANO TERRA RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

rapp. 1:100



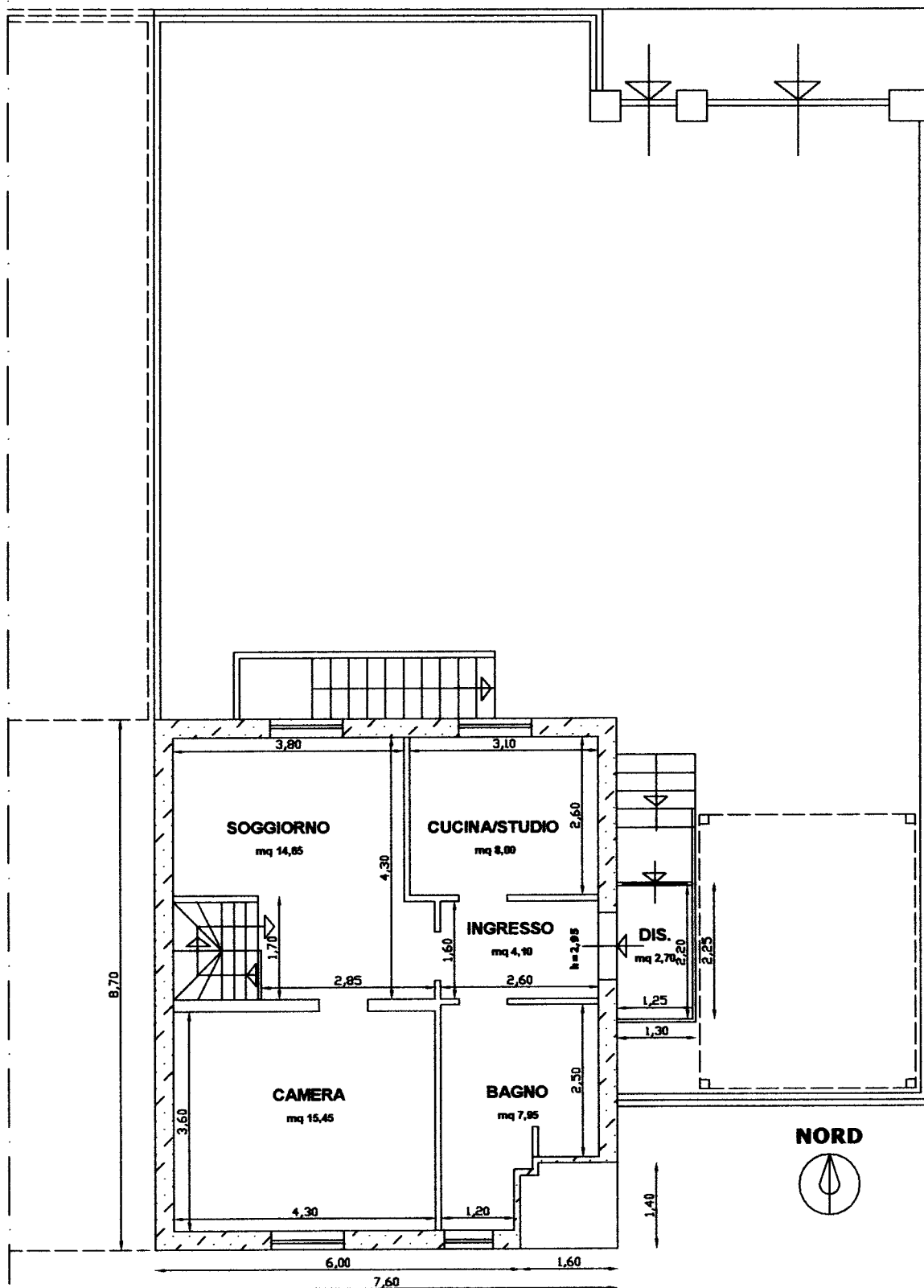
CALCOLO DELLA CONSISTENZA

SUPERFICIE CORTE COMPRESA LA TETTOIA =
 $(5,20 \times 6,40) + (12,80 \times 9,80) + (7,40 \times 1,35) + (5,40 \times 1,35) -$
 $- [(4,30 \times 1,10) + (1,30 \times 4,40)] = \text{mq } 165,55$

TOTALE CONSISTENZA mq 165,50

CORPO A PIANO RIALZATO RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

rapp. 1:100



CALCOLO DELLA CONSISTENZA

SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE COL DISIMPEGNO =
 $(7,60 \times 8,70) + (1,30 \times 2,25) - (1,60 \times 1,40) = \text{mq } 66,80$

TOTALE CONSISTENZA mq 66,80

SUPERFICIE NETTA mq 52,85

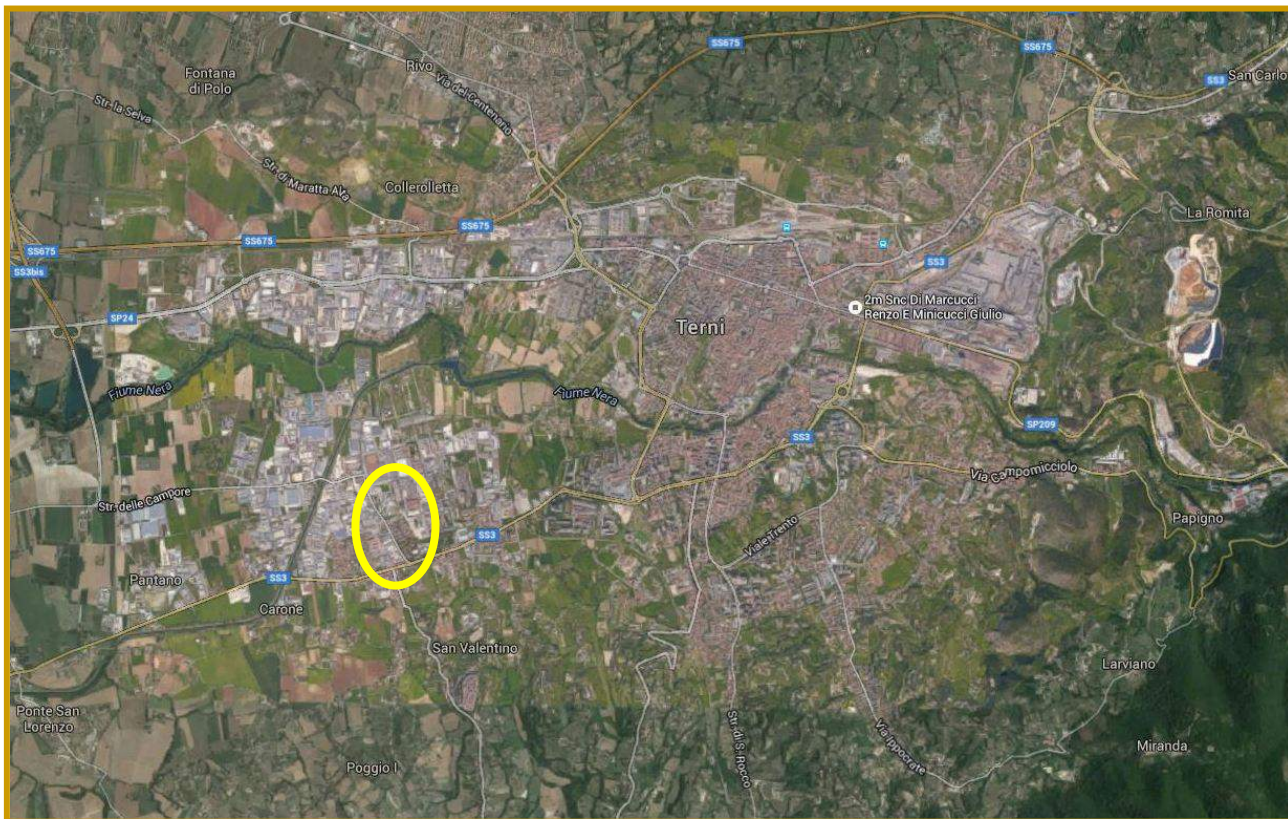
TRIBUNALE DI TERNI

Giudice GIUBILEI NATALIA causa n° 184/2015 r.es.imm.

1

ALLEGATO N°8

- Documentazione Fotografica



VISTA AEREA CON LE ZONE LIMITROFE E LOCALIZZAZIONE DEL Q.RE POLYMER (IMMAGINE ESTRATTA DA GOOGLE MAPS)



VISTA AEREA DEL QUARTIERE POLYMER (IMMAGINE ESTRATTA DA GOOGLE MAPS)



VISTA AEREA DELLA PROPRIETA' OGGETTO DI ESECUZIONE (IMMAGINE ESTRATTA DA GOOGLE MAPS)



VISTA DEI PROSPETTI NORD ED EST CON L'ACCESSO CARRABILE ALLA PROPRIETA'



VISTA DEL PROSPETTO NORD E DELL'ACCESSO PEDONALE CON LA RECINZIONE DELLA CORTE



VISTA DEI PROSPETTI NORD ED EST, DELL'ACCESSO CARRABILE E DELLA CORTE



VISTA DEL PROSPETTO EST E DELLA TETTOIA



VISTA DELLA CORTE



VISTA DELLA PORZIONE DI CORTE COPERTA CON LA TETTOIA E DELL'ACCESSO ALL'ABITAZIONE



VISTA DELLA ZONA INGRESSO A PIANO RIALZATO



VISTA DELLA ZONA CUCINA/STUDIO A PIANO RIALZATO



VISTA DELLA ZONA INGRESSO E DELLA ZONA SOGGIORNO A PIANO RIALZATO



VISTA DELLA ZONA SOGGIORNO A PIANO RIALZATO



VISTA DELLA SCALA INTERNA CHE COLLEGA IL PIANO RIALZATO COL PIANO SEMINTERRATO



VISTA DELLA CAMERA DA LETTO A PIANO RIALZATO



VISTA DELLA CAMERA DA LETTO A PIANO RIALZATO



VISTA BAGNO A PIANO RIALZATO



**VISTA DELLA ZONA CUCINA A PIANO SEMINTERRATO
E DELLA SCALA DI COLLEGAMENTO COL PIANO RIALZATO**



VISTA DELLA ZONA CUCINA A PIANO SEMINTERRATO



VISTA DELLA CORTE CON LA SCALA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO