

---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**...OMISSIS...**

N. Gen. Rep. **000080/14**

**Giudice Dr. Natalia GIUBILEI**  
**Custode Giudiziario Avv. Erika CAPOCCETTI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Paolo Casali*  
*iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 819*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 581*  
*C.F. CSLPLA70P24L117C- P.Iva 00643270556*

*con studio in Terni (Terni) Via della Vittoria n. 2*  
*telefono: 0744406293*  
*cellulare: 3926707455*  
*fax: 0744406293*  
*email: studiocasali@gmail.com*

**Beni in Terni (TR) - Via Luciano Manara n. 10**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato di piccolo condominio privo di ascensore, con Cantina di pertinenza, locale Garage e locale Magazzino al piano seminterrato. Oltre a diritti di comproprietà sulle parti comuni. Sito in Terni, zona Semicentrale - Via Luciano Manara n. 10.

Appartamento di civile abitazione composto da: Ingresso, Soggiorno, Cucina, nr. 3 camere da letto, piccolo ripostiglio, bagno. Oltre a nr. 3 balconi e a Cantina di pertinenza posta al piano seminterrato. Posto al piano Rialzato (appartamento) e Seminterrato (cantina) sviluppa una **superficie** lorda complessiva di circa **mq 148,00=** (che comprende le superfici opportunamente ragguagliate dei Balconi, della Cantina di pertinenza, del locale Garage e del locale Magazzino - quindi le superfici reali sono maggiori).

**Identificato in Catasto:**

- **Fabbricati:** intestata a ...OMISSIS... nata a Terni (TR) il 28.11.1949 - C.F. ...OMISSIS..., piena proprietaria per la quota di 1/1  
**Foglio 124 mappale 245 subalterno 11**, categoria A/2, classe 2, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 1°-S1, - rendita: Euro 604,25.  
Coerenze:  
L'unità immobiliare (appartamento) oggetto di esecuzione confina sul lato Ovest con vano scale condominiale e con altra u.i.u. di civile abitazione di altra proprietà; sui lati Est, Nord e Sud, con area comune condominiale; Salvo altri.
- **Fabbricati:** intestata a ...OMISSIS... nata a Terni (TR) il 28.11.1949 - C.F. ...OMISSIS..., piena proprietaria per la quota di 1/1  
**Foglio 124 mappale 245 subalterno 6**, categoria C/6, classe 6, composto da vani 11 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 27,84.  
Coerenze:  
L'unità immobiliare (garage) oggetto di esecuzione confina sui lati Nord e Ovest con area comune condominiale; sul lato Sud con corridoio comune condominiale; sul lato Est con altra u.i.u. ad uso garage di altra proprietà; Salvo altri.
- **Fabbricati:** intestata a ...OMISSIS... nata a Terni (TR) il 28.11.1949 - C.F. ...OMISSIS..., piena proprietaria per la quota di 1/1  
**Foglio 124 mappale 245 subalterno 10**, categoria C/2, classe 10, composto da vani 50 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 242,73.  
Coerenze:  
L'unità immobiliare (magazzino) oggetto di esecuzione confina sui lati Sud e Ovest con area comune condominiale; sui lati Nord e Est con altre u.i.u. di altra proprietà; Salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale, commerciale e direzionale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona: campo da calcio (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (buono), asilo nido (sufficiente), palestra (buono), palazzetto dello sport (scarso), scuola elementare (buono), farmacie (buono), supermercato (buono), cinema (sufficiente), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), centro commerciale (buono), municipio (ottimo), ospedali (buono), piscina (buono), stadio (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali i principali centri limitrofi sono Narni, Terni, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Rocca Alborno di Narni, Cascata delle Marmore, Gole della Valnerina, campagne e vallate umbre, le attrazioni storiche presenti sono: Rocca Alborno di Narni.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ...OMISSIS... nata a Terni il 28.11.1949 - C.F. ...OMISSIS... in qualità di proprietario del bene

#### **Nota Bene:**

Si evidenzia che per quanto concerne l'appartamento e la cantina di pertinenza, censiti al Foglio 124 con la P.lla 245 sub 11, gli stessi sono occupati e utilizzati dalla persona esecutata/proprietaria - Sig.ra ...omissis....

**Per quanto riguarda invece il locale Magazzino** censito al Foglio 124 con la P.lla 245 sub 10 e il **loCALE Garage** censito al Foglio 124 con la P.lla 245 sub 11, **gli stessi sono occupati e utilizzati** dal Sig. ...OMISSIS... nato a Firenze il 05.04.1967 - C.F. ...OMISSIS..., in qualità di affittuario e in forza di nr. 2 contratti di locazione:

-**Contratto di Locazione** stipulato in data 03.02.2011 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 17.02.2011 al N. 974, per il locale Magazzino sub 10 (al prezzo di Euro 160,00 mensili).

-**Contratto di Locazione** stipulato in data 01.06.2012 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 13.06.2012 al N. 3713, per il locale Garage sub 11 (al prezzo di Euro 60,00 mensili).

Per maggiori dettagli in merito, si rimanda ai Contratti di Locazione allegati alla presente Relazione Peritale, sotto l'Allegato "F".

### 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:*

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

##### 4.2.1. **Iscrizioni:**

**Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (SI) - P.Iva 00884060526, per il diritto di nuda proprietà pari a 1/1, **contro** ...OMISSIS... nata a Terni (TR) il 28.11.1949 - C.F. ...OMISSIS..., per il diritto di Nuda Proprietà pari a 1/1

a firma di Notaio Vincenzo Clericò di Terni - Atto Notarile Pubblico in data 24/10/2007 ai nn. Rep. n. 17370/7790 **Iscritto a Terni** - Conservatoria dei RR.II. in data 27/10/2007 ai nn. **Reg. Particolare n. 3251** - Reg. Generale n. 13538

importo ipoteca: Euro 100.000=

importo capitale: Euro 50.000=

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Ipoteca Giudiziale - Sentenza di Condanna a favore di ...OMISSIS... nato a Terni il 26.02.1975 - C.F. ...OMISSIS..., per il diritto di nuda proprietà pari a 1/1, **contro** ...OMISSIS... nata a Terni (TR) il 28.11.1949 - C.F. ...OMISSIS..., per il diritto di Nuda Proprietà pari a 1/1,

a firma di Tribunale di Terni - Atto Giudiziario in data 09/10/2012 ai nn. Rep. n. 8273/2012 **Iscritto a Terni** - Conservatoria dei RR.II. in data 09/01/2013 ai nn. **Reg. Particolare n. 11** - Reg. Generale n. 270

importo ipoteca: Euro 51.709,61=

importo capitale: Euro 51.709,61=

#### 4.2.2. **Pignoramenti:**

**Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di ...OMISSIS... nato a Terni il 26.02.1975 - C.F. ...OMISSIS..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1 contro ...OMISSIS... nata a Terni (TR) il 28.11.1949 - C.F. ...OMISSIS..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 19/03/2014 ai nn. Rep. 881 Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 29/05/2014 ai nn. Reg. Particolare N. 3662 - Reg. Generale N. 4692

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

##### 4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione e dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni, lo scrivente C.T.U. ha rilevato che lo stesso è conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati.

Si segnala solo che in riferimento al punto 6 dei quesiti posti dal G.E., l'immobile è sprovvisto della Certificazione Energetica (A.P.E.) come previsto dal D.L. 192/2005 e successivo D.L. 311/2006. Quanto sopra è regolarizzabile mediante redazione di certificazione energetica a firma di tecnico abilitato.

Il costo presunto per detta documentazione/certificazione, viene stimato dallo scrivente C.T.U. pari a circa Euro 400,00=.

L'immobile comunque, in base al suo stato attuale e alle sue caratteristiche costruttive, ricade in **Classe Energetica "G"**.

##### 4.3.2. **Conformità catastale:**

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo e sulla scorta di quanto relazionato relativamente alla conformità edilizia - punto precedente; nonché in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è risultato che **gli immobili sono conformi alle planimetrie catastali depositate** all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.

#### 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.728,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 699,83

##### **Nota Bene:**

Di seguito si segnalano i millesimi generali di proprietà riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione:

Appartamento - sub 11: 123,36 millesimi  
Cantina di pertinenza - sub 11: 1,54 millesimi  
Garage - sub 6: 4,13 millesimi  
Magazzino - sub 10: 14,89 millesimi  
**Totale millesimi generali: 143,92**

#### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### 6.1 **Attuali proprietari:**

...OMISSIS... nata a Terni il 28.11.1949 - C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1

**proprietario dal 30/11/2007 ad oggi**

in forza di Riunione di Usufrutto in morte del Sig. ...OMISSIS... con atto registrato a Terni - Ufficio del Territorio (Voltura per Riunione di Usufrutto) in data

17/03/2009 ai nn. Prot. TR0038728.

**Nota Bene:**

Si precisa che l'Usufruttuario Sig. ...OMISSIS... è deceduto in data 30.11.2007 e l'Usufrutto si è estinto.

**6.2 Precedenti proprietari:**

...OMISSIS... nata a Terni il 28.11.1949 - C.F. ...OMISSIS..., Nuda Proprietaria per la quota di 1/1;

...OMISSIS... nato a Stroncone (TR) il 05.11.1917 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/1;

**proprietari dal 24/10/2007 al 30/11/2007**

in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo CLERICO' di Terni in data 24/10/2007 ai nn. Rep. 17369 registrato a Terni in data 26/10/2007 ai nn. 6393 - Serie 1T trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 27/10/2007 ai nn. Reg. Particolare N. 8365 - Reg. Generale N. 13537

**Nota Bene:**

Si precisa che al momento della stipula dell'Atto in oggetto, dove era presente solo l'esecutata Sig.ra ...OMISSIS..., i beni oggetto di esecuzione acquistati, censiti al Foglio 124 con la P.lla 245 sub 6-11-11, erano gravati da Usufrutto a favore del Sig. ...OMISSIS....

Successivamente, in data 30.11.2007, il Sig. ...OMISSIS... è deceduto e l'Usufrutto si è estinto.

...OMISSIS... nato a Montecastrilli (TR) il 19.12.1943 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con la Sig.ra ...OMISSIS...;

...OMISSIS... nata a Terni il 02.02.1947 - C.F. ...OMISSIS..., Nuda Proprietaria per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con il Sig. ...OMISSIS...;

...OMISSIS... nato a Stroncone (TR) il 05.11.1917 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/1.

**proprietari dal 27/10/1999 al 24/10/2007**

in forza di Decreto di Trasferimento Immobili a firma di TRIBUNALE di Terni in data 27/10/1999 ai nn. Rep. 339/1999 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 29/10/1999 ai nn. Reg. Particolare N. 6646 - Reg. Generale N. 10029

...OMISSIS... nata a Terni il 28.11.1949 - C.F. ...OMISSIS..., Nuda Proprietaria per la quota di 1/1;

...OMISSIS... nato a Stroncone (TR) il 05.11.1917 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/1.

**proprietari dal 17/12/1993 al 27/10/1999**

in forza di Successione Testamentaria in morte della Sig.ra ...OMISSIS..., nata a Terni il 31.01.1923 e deceduta il 17.12.1993 - Denuncia di Successione N. 55 Vol. 754 del 18.09.1995 a firma di Testamento Notaio Luciano CLERICO' di Terni in data 19/04/1994 ai nn. Rep. 73965 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 06/05/1994 ai nn. N. 825 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21/10/1995 ai nn. Reg. Particolare N. 6485 - Reg. Generale N. 8849

...OMISSIS... nata a Terni il 31.01.1923 - C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1 -

**da data antecedente il ventennio al 17/12/1993**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**-LICENZA EDILIZIA N. 18855 del 12.11.1962**

per lavori di Costruzione di nuova Palazzina ad uso residenziale, intestata a ...omissis.... Pratica Edilizia n. 434/1962 rilasciata in data 12/11/1962- n. prot. 18855.

**L'Agibilità è stata rilasciata in data 25/01/1965 con il n. Prot. 35860**

**-LICENZA EDILIZIA in VARIANTE N. 33563 del 14.01.1963**

per lavori di Costruzione di nuova Palazzina ad uso residenziale intestata a ...omissis...  
Pratica Edilizia n. 12/1963 rilasciata in data 14/01/1963- n. prot. 33563.

**L'Agibilità è stata rilasciata in data 25/01/1965 con il - n. Prot. 35860.**

Descrizione

**Appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato di piccolo condominio privo di ascensore, con Cantina di pertinenza, locale Garage e locale Magazzino al piano seminterrato. Oltre a diritti di comproprietà sulle parti comuni di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato di piccolo condominio privo di ascensore, con Cantina di pertinenza, locale Garage e locale Magazzino al piano seminterrato. Oltre a diritti di comproprietà sulle parti comuni. Sito in Terni, zona Semicentrale - Via Luciano Manara n. 10.

Appartamento di civile abitazione composto da: Ingresso, Soggiorno, Cucina, nr. 3 camere da letto, piccolo ripostiglio, bagno. Oltre a nr. 3 balconi e a Cantina di pertinenza posta al piano seminterrato. Posto al piano Rialzato (appartamento) e Seminterrato (cantina) sviluppa una **superficie** lorda complessiva di circa **mq 148,00=** (che comprende le superfici opportunamente ragguagliate dei Balconi, della Cantina di pertinenza, del locale Garage e del locale Magazzino - quindi le superfici reali sono maggiori).

**Identificato in Catasto:**

- **Fabbricati:** intestata a ...OMISSIS... nata a Terni (TR) il 28.11.1949 - C.F. ...OMISSIS..., piena proprietaria per la quota di 1/1  
**Foglio 124 mappale 245 subalterno 11**, categoria A/2, classe 2, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 1°-S1, - rendita: Euro 604,25.  
Coerenze:  
L'unità immobiliare (appartamento) oggetto di esecuzione confina sul lato Ovest con vano scale condominiale e con altra u.i.u. di civile abitazione di altra proprietà; sui lati Est, Nord e Sud, con area comune condominiale; Salvo altri.
- **Fabbricati:** intestata a ...OMISSIS... nata a Terni (TR) il 28.11.1949 - C.F. ...OMISSIS..., piena proprietaria per la quota di 1/1  
**Foglio 124 mappale 245 subalterno 6**, categoria C/6, classe 6, composto da vani 11 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 27,84.  
Coerenze:  
L'unità immobiliare (garage) oggetto di esecuzione confina sui lati Nord e Ovest con area comune condominiale; sul lato Sud con corridoio comune condominiale; sul lato Est con altra u.i.u. ad uso garage di altra proprietà; Salvo altri.
- **Fabbricati:** intestata a ...OMISSIS... nata a Terni (TR) il 28.11.1949 - C.F. ...OMISSIS..., piena proprietaria per la quota di 1/1  
**Foglio 124 mappale 245 subalterno 10**, categoria C/2, classe 10, composto da vani 50 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 242,73.  
Coerenze:  
L'unità immobiliare (magazzino) oggetto di esecuzione confina sui lati Sud e Ovest con area comune condominiale; sui lati Nord e Est con altre u.i.u. di altra proprietà; Salvo altri.

L'edificio è stato costruito negli anni **1962-1963** e mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 10 di Via Luciano Manara, Terni.

Ha un'altezza interna di circa ml. 3,00 (appartamento) e ml. 2,50 (cantina).

**Destinazione urbanistica:**

**Nel piano regolatore vigente:**

in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008 (approvazione)

Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione e relativo terreno/corte di pertinenza, ricadono in Zona "B" - sottozona Bb(12.20)a di Conservazione e Completamento (Art. 137 OP parte operativa).

**Norme tecniche ed indici:**

Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)

3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:

INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

Processo di attuazione:

Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite:

Piani Attuativi di iniziativa pubblica

edilizio diretto

I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.

I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.

Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.

Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.

Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.

Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1.

Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.

Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari.

I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati:

**Piano Attuativo BV(1)**

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552

ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi

PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione

**Piano Attuativo BV(2)**

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700

ALTEZZA: 4 piani + 1 piano negozi con portico

PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale

**Piano Attuativo BV(3)**

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316

ALTEZZA: 2 piani

PRESCRIZIONI: sopraelevazione

Per ulteriori e più dettagliati particolari, si fa riferimento all'Art. 137 OP- Parte Operativa del P.R.G.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento di civile abitazione al piano rialzato, censito con il sub 11	Sup. reale lorda	120,00	1,00	120,00
Balconi coperti di pertinenza dell'appartamento (sub 11)	Sup. reale lorda	13,00	0,30	3,90
Cantina di pertinenza dell'appartamento, posta al piano seminterrato (sub 11)	Sup. reale lorda	6,00	0,25	1,50
Locale Garage posto al piano seminterrato, censito con il sub 6	Sup. reale lorda	13,50	0,50	6,75
Locale Magazzino posto al piano seminterrato, censito con il sub 10	Sup. reale lorda	40,00	0,40	16,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>192,50</b>		<b>148,15</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: scarse.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: in mattoni faccia-vista, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: cemento e asfalto, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di marmo e grès ceramico, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di grès ceramico, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente (quello condominiale), materiale: ferro e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente (quello dell'appartamento) con serratura di sicurezza, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: discrete.

#### Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: parte esterno e parte sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: discrete, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.



<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato condominiale per il riscaldamento, alimentazione: metano con caldaia posta all'esterno, rete di distribuzione: parte tubi in rame e parte tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria, alimentazione: metano con caldaia esterna posta su terrazzo per la sola produzione di acqua calda sanitaria necessaria all'appartamento, rete di distribuzione: parte tubi in rame e parte tubi in ferro, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

**Accessori:**

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da un appartamento di civile abitazione costruito negli anni 1962-1963, in normale stato di conservazione pur se vetusto e con discrete finiture, posto al piano rialzato di un piccolo condominio privo di ascensore, nonché diritti sulle parti comuni/condominiali.

L'immobile oggetto di esecuzione è posto in zona semicentrale e in una buona posizione, completamente urbanizzata e dotata di sufficienti parcheggi liberi, di infrastrutture e servizi ed è facilmente e comodamente accessibile con qualsiasi mezzo in quanto ben collegata dalla viabilità.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione.

Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche dell'attuale particolare andamento del mercato immobiliare e del momento "critico" che lo stesso sta attraversando.

Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale dell'immobile e di tutte le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui lo stesso fa parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti

nel Comune di Terni ed assimilabili a quello da valutare, sono comprese per i fabbricati di civile abitazione che si trovano in normale stato, tra € 900,00= ed € 1.300,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

Detta superficie (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare, vista la particolare collocazione e caratteristiche dell'immobile, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 1.100,00=.**

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: 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, con riferimento al 3° Trimestre 2014 (ultimo disponibile). Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 1° semestre 2014 (ultimo disponibile).

Recenti Atti di compravendita stipulati nel Comune di Terni, su immobili (appartamenti) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato di piccolo condominio privo di ascensore, con Cantina di pertinenza, locale Garage e locale Magazzino al piano seminterrato. Oltre a diritti di comproprietà sulle parti comuni.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento di civile abitazione al piano rialzato, censito con il sub 11	120,00	€ 1.100,00	€ 132.000,00
Balconi coperti di pertinenza dell'appartamento (sub 11)	3,90	€ 1.100,00	€ 4.290,00
Cantina di pertinenza dell'appartamento, posta al piano seminterrato (sub 11)	1,50	€ 1.100,00	€ 1.650,00
Locale Garage posto al piano seminterrato, censito con il sub 6	6,75	€ 1.100,00	€ 7.425,00
Locale Magazzino posto al piano seminterrato, censito con il sub 10	16,00	€ 1.100,00	€ 17.600,00
	<b>148,15</b>		<b>€ 162.965,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 162.965,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 162.965,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 162.965,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato di piccolo condominio privo di ascensore, con cantina di pertinenza, locale garage e locale magazzino al piano seminterrato. Oltre a diritti di comproprietà sulle parti comuni.	148	€ 162.965,00	€ 162.965,00

**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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 24.444,75

- Riduzione monetaria: Spese/Costi da sostenere per la redazione e l'acquisizione del Certificato Energetico dell'Appartamento oggetto di esecuzione (A.P.E.)

€ 400,00

- Riduzione monetaria: Oneri Condominiali da sostenere per rate scadute e quindi morosità del soggetto esecutato e proprietario dell'immobile, nei confronti del Condominio (al 10.03.2015)

€ 699,83

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 137.420,42

Relazione lotto 001 creata in data 16/03/2015  
Codice documento: E141-14-00080-001

il perito  
Geom. Paolo Casali

**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

**Allegato “A”** - Estratto di mappa catastale con indicato l’immobile oggetto di esecuzione;

**Allegato “B”** - Planimetrie Catastali degli immobili oggetto di esecuzione, depositate presso l’Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Urbano;

**Allegato “C”** - Documentazione Fotografica degli immobili oggetto di esecuzione.

Terni lì, 16/03/2015

L’Esperto  
*Geom. Paolo Casali*



**STUDIO TECNICO CASALI**

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

# TRIBUNALE DI TERNI

G. E. - Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **80/2014** R.Es.

**Promossa da:**

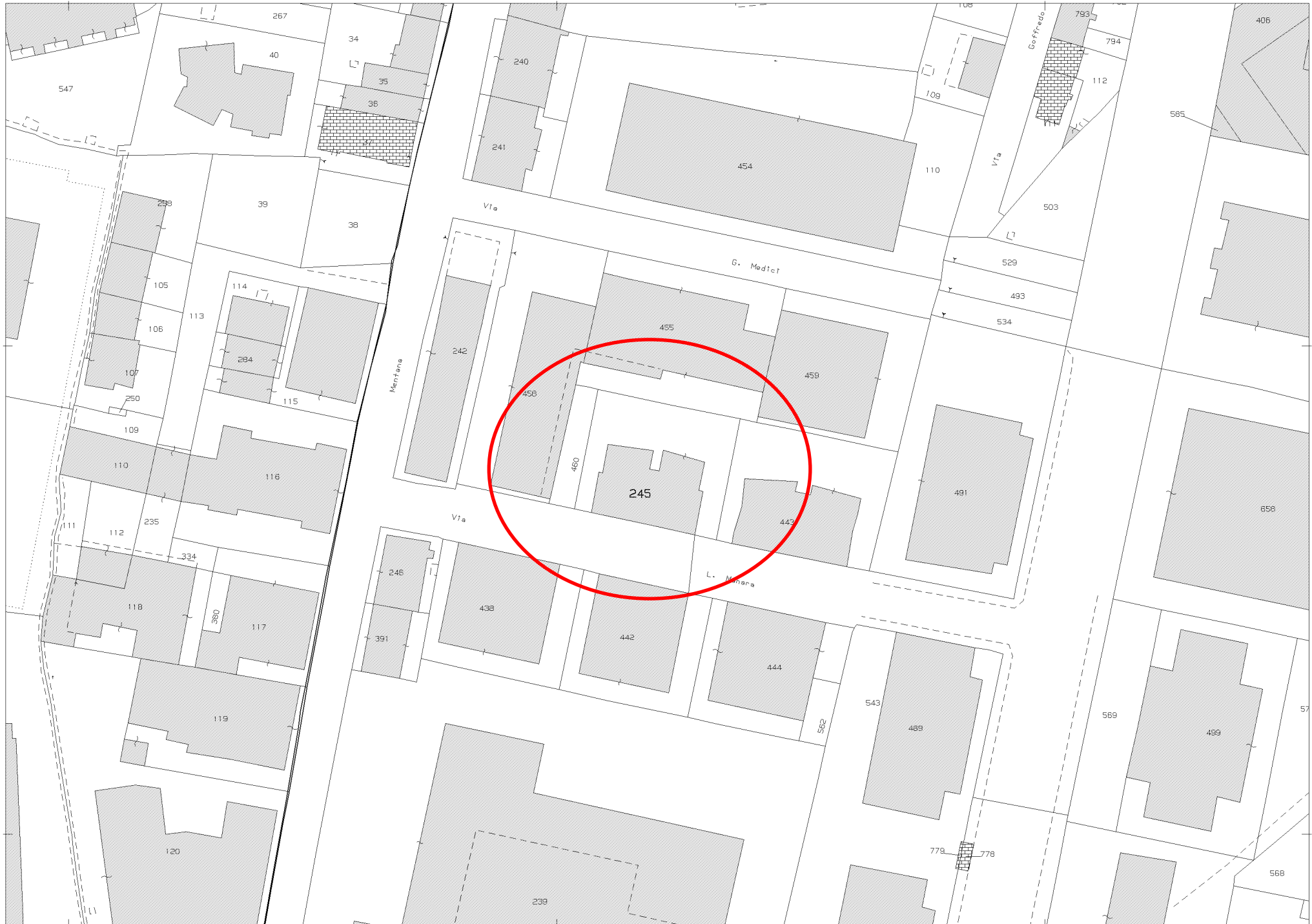
...omissis...

*c/*

...omissis...

**Allegato "A"**

**Estratto di Mappa Catastale**



N=69900

E=15600

19-Dic-2014 18:17  
 Prot. n. T222453/2014  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
 Comune: TERNI  
 Foglio: 124  
 1 Particella: 245



**STUDIO TECNICO CASALI**

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

# TRIBUNALE DI TERNI

G. E. - Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **80/2014** R.Es.

**Promossa da:**

...omissis...

*c/*

...omissis...

**Allegato "B"**

**Planimetrie Catastali degli immobili**

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
20

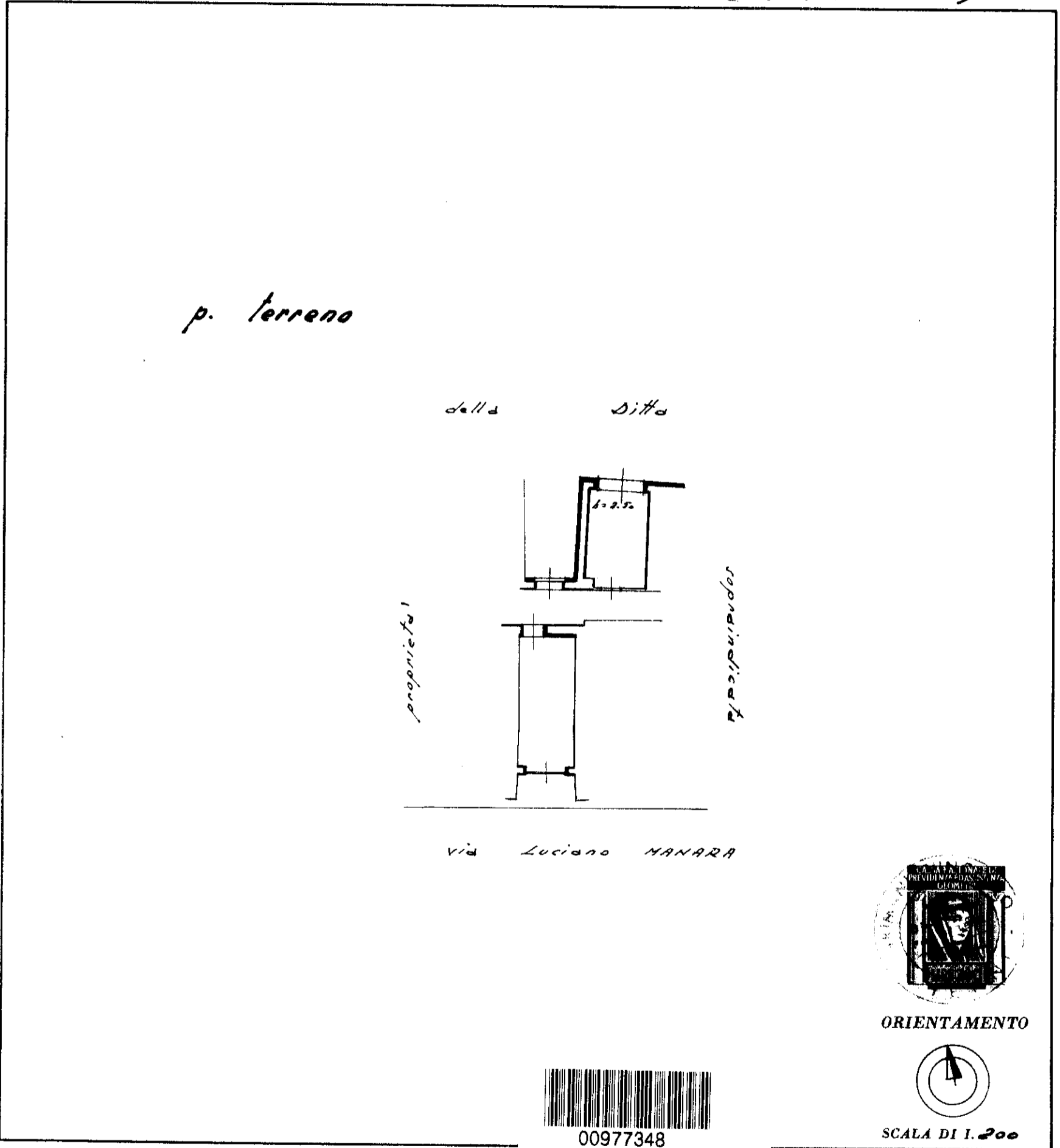
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Luciano MANARA

Ditta TARANI Elia nata il 31.1.1923 in Terni maritata Palmieri

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

(sch. M n°0213255)



00977348

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

30 GEN 1965

PROT. N°

38590

Compilata dal geom. Vincenzo  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GRIMANI

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di TERNI

DATA Terni, li 25 gennaio 1965.

Firma:

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2014 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 124 - Particella: 245 - Subalterno: 6 >  
Via LUCIANO MANARA piano: T;

10 metri



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
20

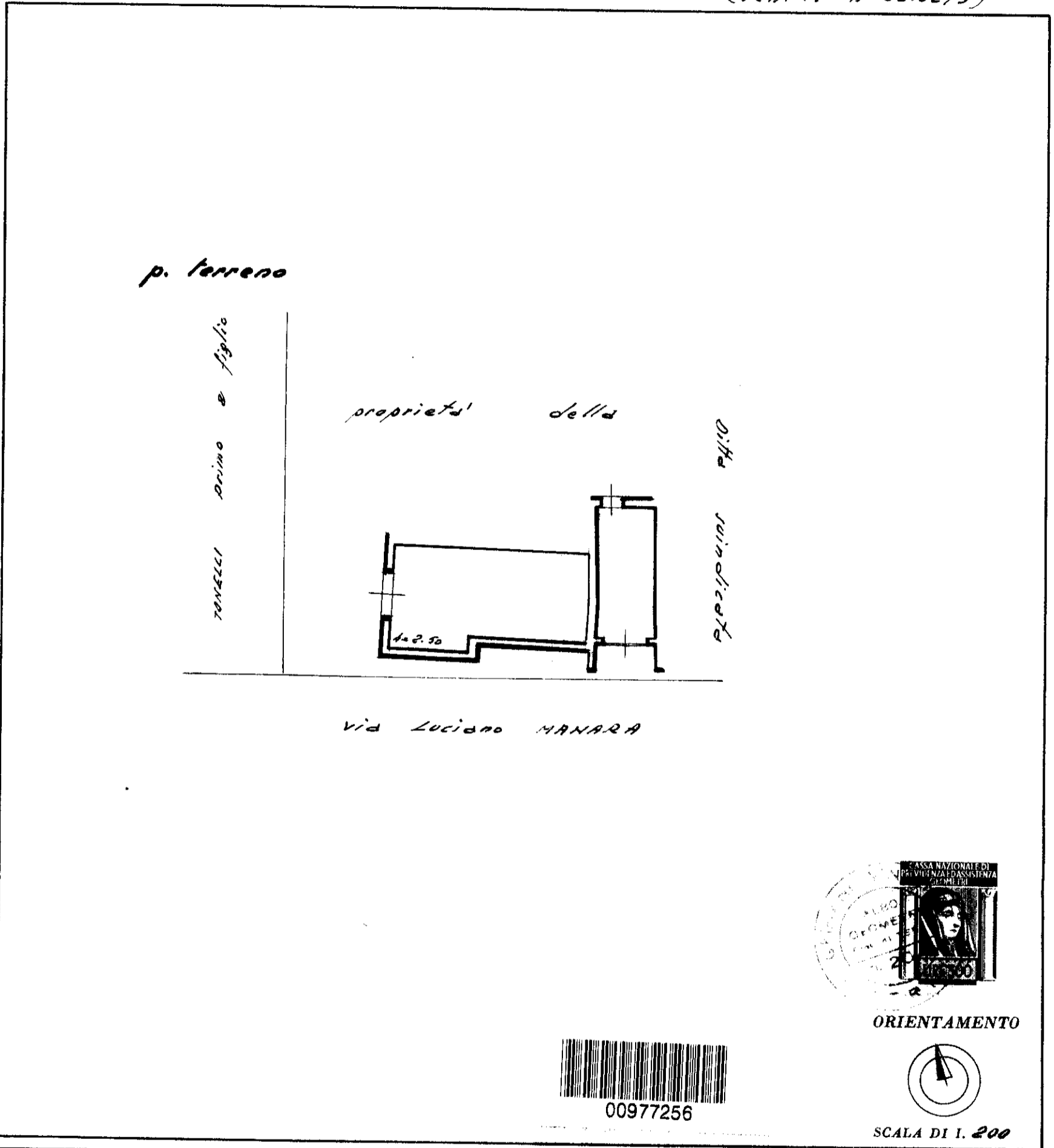
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Luciano Manara

Ditta TARANI Elia nata il 31.1.1923 in Terni maritata Palmieri

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

(sch. M n° 0213279)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200



00977256

### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	30 GEN 1965
PROT. N°	38589

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Compilata dal geom. Vincenzo GRINANI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di TERNI

DATA Terni, li 25 gennaio 1965.

Firma: V. Grinani

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2014 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 124 - Particella: 245 - Subalterno: 10 >  
CATASTO DI VIA LUCIANO MANARA piano: T;

10 metri

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
20

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Luciano MANARA

Ditta TARANI Elia nata il 31.1.1923 in Terni maritata Palmieri

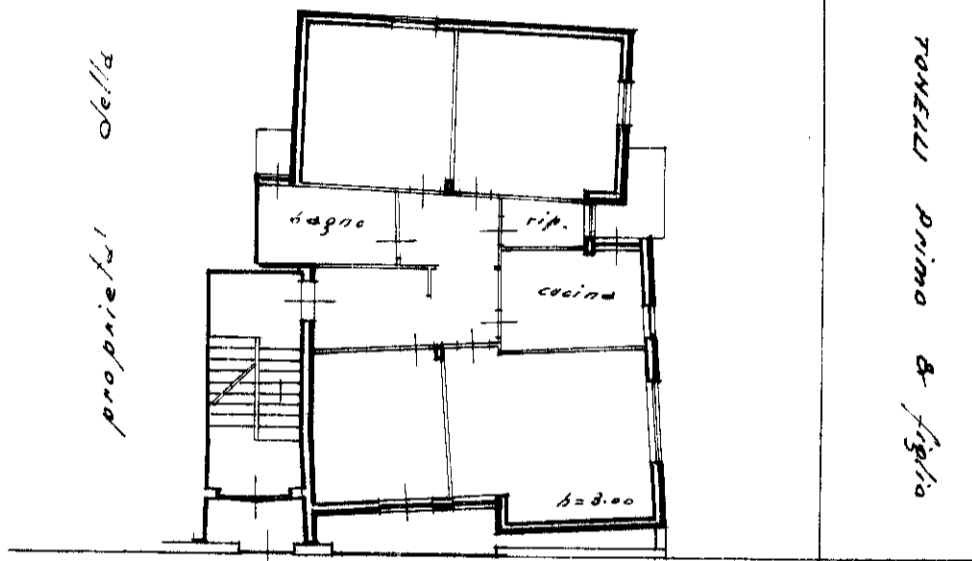
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

(sch. M n° 0213277)

*p. primo*

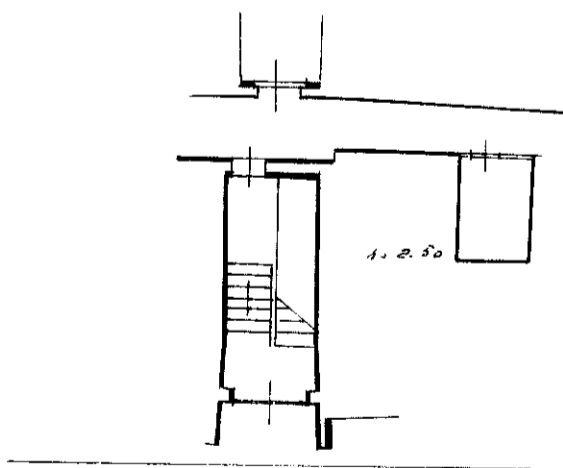
*sita sopraindicata*

*proprietà della*



*Via Luciano MANARA*

*p. semint.*



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

*30.5.1965*

PROT. N°

*38576*

Compilata dal geom. Vincenzo GRIMANI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di TERNI

DATA Terni, li 25 gennaio 1965

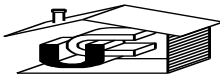
Firma:

*[Handwritten signature]*

ISTITUTO GEOGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2014 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 124 - Particella: 245 - Subalterno: 11 >  
Via LUCIANO MANARA n. 10 piano: 1-SI;

10 metri



**STUDIO TECNICO CASALI**

05100 - Terni - Via della Vittoria, 2 - Tel/Fax 0744.406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

# TRIBUNALE DI TERNI

G. E. - Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **80/2014** R.Es.

**Promossa da:**

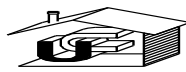
...omissis...

**c/**

...omissis...

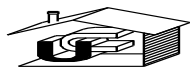
**Allegato "C"**

**Documentazione Fotografica**



Zona e Fabbricato dove si trovano ubicati gli immobili oggetto di esecuzione sito in Terni, Via Luciano Manara n. 10





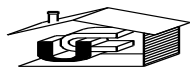
Fabbricato dove si trovano ubicati gli immobili oggetto di esecuzione sito in Terni, Via Luciano Manara n. 10



Appartamento oggetto di esecuzione posto al P.1° e uno degli accessi alla corte condominiale interna



Altro accesso alla corte condominiale interna e Portone di ingresso condominiale - civico n. 10 di Via Luciano Manara



Vano scale condominiale



Portoncino di ingresso dell'appartamento



Portoncino di ingresso dell'appartamento

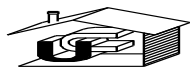


Vano Ingresso



Vano Ingresso/disimpegno





Vano cucina



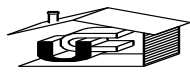
Camere da letto



altra Camera da letto



Vano Bagno



Vano Bagno



Particolare Caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria

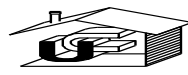


Vano Cantina di pertinenza dell'abitazione



Locale Magazzino al piano terreno - censito al Foglio 124 con la P.lla 245 sub 10





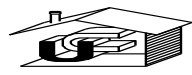
Locale Magazzino al piano terreno - censito al Foglio 124 con la P.Ila 245 **sub 10**



Locale Garage al piano terreno - censito al Foglio 124 con la P.Ila 245 **sub 6**



Cortile comune condominiale di pertinenza del fabbricato



Cortile comune condominiale di pertinenza del fabbricato