

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO - SOC. COOP.**
contro: --- omissis --- + Altri 2

N° Gen. Rep. **86/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/05/2016**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Elena Cardaio**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 Lotto 002 Lotto 003</p>
--

Esperto alla stima: Arch. Giorgio Trabalza
Codice fiscale: TRBGRG59D21L117H
Partita IVA: 00586290553
Studio in: Via della Stella 19 - 05100 Terni
Telefono: 393 9764654
Fax: 0744 403736
Email: trabalzaarchgiorgio@virgilio.it
Pec: giorgio.trabalza@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Santa Giusta, 84 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini (A7) e Autorimessa (C6)

Dati Catastali:

--- omissis --- nata a ---- il --/--/----

c.f. --- omissis --- Proprietà per ½;

--- omissis --- nato a ---- il --/--/----

c.f. --- omissis --- Proprietà per ½;

- Foglio 87, particella 528, subalterno 1, indirizzo Strada Santa Giusta n.84, piano T-1-S1, comune Terni, categoria A/7, classe 5, consistenza 15,5 vani, superficie 367 mq., rendita € 1400,89;
- Foglio 87, particella 528, subalterno 2, indirizzo Strada Santa Giusta n.84, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq., superficie 25 mq., rendita € 30,99.

Bene: Via Centurini, 21 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare (A4)

Dati Catastali:

--- omissis --- nata a ---- il --/--/----

c.f. --- omissis --- Proprietà per 1/1;

- Foglio 119, particella 53, subalterno 12, indirizzo Viale Centurini n.21, piano S1-4, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 75 mq., rendita € 206,58.

Bene: Via dei Colli, 28 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile (A2) e Autorimessa (C6)

Dati Catastali:

--- omissis --- nata a ---- il --/--/----

c.f. --- omissis --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

--- omissis --- nato a ---- il --/--/----

c.f. --- omissis --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- Foglio 69, particella 586, subalterno 1, indirizzo Via dei Colli n.28, piano T-1-S1, comune Terni, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, superficie 249 mq., rendita € 542,28;
- Foglio 69, particella 586, subalterno 2, indirizzo Via dei Colli n.28, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq., superficie 249 mq., rendita € 19,63.



2. Possesso

Bene: Strada Santa Giusta, 84 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore in qualità di proprietario dell'immobile

Bene: Via Centurini, 21 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

Bene: Via dei Colli, 28 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Santa Giusta, 84 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Centurini, 21 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via dei Colli, 28 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Santa Giusta, 84 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

Bene: Via Centurini, 21 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

Bene: Via dei Colli, 28 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.



5. Comproprietari

Bene: Strada Santa Giusta, 84 - Terni (TR) - 05100

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: --- omissis ---

Bene: Via Centurini, 21 - Terni (TR) - 05100

Lotti: 002

Corpo: A

Comproprietari: NESSUNO

Bene: Via dei Colli, 28 - Terni (TR) - 05100

Lotti: 003

Corpo: A

Comproprietari: --- omissis ---

6. Misure Penali

Bene: Strada Santa Giusta, 84 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Bene: Via Centurini, 21 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Bene: Via dei Colli, 28 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Santa Giusta, 84 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Centurini, 21 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via dei Colli, 28 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Strada Santa Giusta, 84 - Terni (TR) - 05100
Lotto: 001
Corpo: A
Prezzo Base d'asta del Lotto: € 148.845,62

Bene: Via Centurini, 21 - Terni (TR) - 05100
Lotto: 002
Corpo: A
Prezzo Base d'asta del Lotto: € 29.733,00

Bene: Via dei Colli, 28 - Terni (TR) - 05100
Lotto: 003
Corpo: A
Prezzo Base d'asta del Lotto: € 106.611,25



Beni in Terni (Terni) – Strada Santa Giusta, 84**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**

Appartamento ad uso abitazione di tipo civile A/7 (piano terra, primo e seminterrato) e autorimessa C/6 (piano seminterrato) sito in Terni (TR), CAP 05100, Strada Santa Giusta n. 84.

Quota e tipologia del diritto:

500/1000 di --- omissis --- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- omissis ---

Residenza: Terni, Strada Santa Giusta n. 84

Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari:

500/1000 di --- omissis --- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- omissis ---

Residenza: Terni, Strada Santa Giusta n. 84

Stato Civile: coniugato

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

--- omissis --- nata a ---- il --/--/----

c.f. --- omissis --- Proprietà per ½;

--- omissis --- nato a ---- il --/--/----

c.f. --- omissis --- Proprietà per ½;

- Foglio 87, particella 528, subalterno 1, indirizzo Strada Santa Giusta n.84, piano T-1-S1, comune Terni, categoria A/7, classe 5, consistenza 15,5 vani, superficie 367 mq., rendita € 1400,89;
- Foglio 87, particella 528, subalterno 2, indirizzo Strada Santa Giusta n.84, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq., superficie 25 mq., rendita € 30,99.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non esistono parti comuni

Conformità catastale:

L'intestazione catastale, del bene pignorato, corrisponde con le risultanze degli atti trascritti all' Ufficio Provinciale di Terni – Servizio Pubblicità Immobiliare.

I dati catastali non corrispondono con lo stato di fatto.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Planimetria non corrisponde allo dallo stato dei luoghi in quanto presenti difformità.

Regolarizzabili mediante:

Aggiornamento della planimetria catastale a mezzo Deposito all' Agenzia dell' Entrate, Ufficio di Terni – Territorio di una Variazione Catastale (Mod. DOCFA).

Descrizione delle opere da sanare:

ARCHITETTO GIORGIO TRABALZA

Tribunale di Terni - Esecuzione Immobiliare n. Gen. Rep. **86 / 2015**

Pag. **6**

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



L'immobile al piano seminterrato è stato oggetto della trasformazione del vano autorimessa in locale pertinenziale dell'abitazione, con realizzazione di parziale tamponatura ed inserimento di una porta e di una finestra nell'ambito di accesso esterno al locale.

Diritti Deposito DOCFA:

€ 50,00

Costo Oneri professionali pratica DOCFA:

€ 450,00

Oneri Totali:

€ 500,00

Non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Lotto composto di fabbricato villino di civile abitazione di tipo unifamiliare, tipologia casa isolata, posto su piano terra, primo e seminterrato, autorimessa al piano seminterrato con corte di pertinenza, sito in Terni (TR), Strada Santa Giusta n. 84

Caratteristiche zona:

Semicentrale normale

Area urbanistica:

Residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe:

Residenziali

Attrazioni paesaggistiche:

Nessuna.

Attrazioni storiche:

Nessuna.

Principali collegamenti pubblici:

Autostrada 30 km,

Superstrada 6 km,

Ferrovia 3 km,

Autobus urbano 0,3 km

Servizi offerti dalla zona:

Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:



- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca delle Marche S.p.A.
contro --- omissis --- ;
derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Macerata;
importo ipoteca: € 109.532,60;
importo capitale: € 110.000,00;
a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale in data 17/10/2013 ai nn. 2039/2013;
iscritto a Terni in data 21/10/2013 ai nn. 10232/1131

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca delle Marche S.p.A.
contro --- omissis --- ;
derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Macerata;
importo ipoteca: € 120.000,00;
importo capitale: € 100.114,57;
a rogito di Tribunale di Macerata in data 17/10/2013 ai nn. 2039/2013;
iscritto a Terni in data 21/10/2013 ai nn. 10232/1132

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit S.p.A.
contro --- omissis --- ;
derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni
Importo ipoteca: € 80.000,00
Importo capitale: € 73.804,70
a rogito Pubblico Ufficiale Tribunale in data 04/06/2014 ai nn. 934
iscritto a Terni in data 24/06/2014 ai nn. 5147/513

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit S.p.A.
contro --- omissis --- ;
derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni;
importo ipoteca: € 170.000,00;
importo capitale: € 163.292,21;
a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 13/06/2014 ai nn. 974;
iscritto a Terni in data 24/06/2014 ai nn. 5547/555

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa
contro --- omissis --- ;
derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni;
importo ipoteca: € 140.000,00;
importo capitale: € 72.622,03;
a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale in data 23/07/2013 ai nn. 987/2013;
iscritto a Terni in data 07/07/2014 ai nn. 5926/612

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
contro --- omissis --- ;
derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni;
importo ipoteca: € 140.000,00;
importo capitale: € 115.927,17;
a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale in data 18/02/2015 ai nn. 334;
Iscritto a Terni in data 27/05/2015 ai nn. 4599/653

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa
contro --- omissis --- ;
derivante da Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili;
a rogito Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 07/04/2015 ai nn. 1010/2015;



trascritto a Terni in data 06/05/2015 ai nn. 3891/2891

- Pignoramento a favore di Unicredit S.p.A.
contro --- omissis --- ;
derivante da Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili;
a rogito Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 20/04/2015 ai nn. 1117;
trascritto a Terni in data 08/07/2015 ai nn. 6113/4525

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:

Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Non specificato

Millesimi di proprietà:

Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente

Indice di prestazione energetica presunta:

G

Costo oneri professionali pratica A.P.E.:

€ 300,00

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

Non specificato

Avvertenze ulteriori:

Non specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO

Il fabbricato in oggetto è stato edificato su zone di terreno individuate al N.C.T. del Comune di Terni al foglio 87 particelle 528 (ex 87/b), 531 (ex 87/e)

--- omissis --- , nata a ---- il --/--/----, c.f. --- omissis --- ,

Proprietà per ½;

--- omissis --- , nato a ---- il --/--/----, c.f. L--- omissis --- ,

Proprietà per ½;

dal 03/06/1976 ad oggi

In forza di:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Benigni in data 03/06/1976,
rep. 2946/1782 – registrato a Perugia in data 08/06/1976 al n. 3812 vol. 265 - trascritto a
Terni in data 25/06/1976 ai n. 3441



7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: LICENZA EDILIZIA prot. n.10221 del 11.06.1976

Intestazione: --- omissis --- e --- omissis ---

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 16/10/1975 al n. di prot. 10221

Rilascio in data 11/06/1976 al n. di prot. 10221

Agibilità in data 05/06/1985 al n. di prot. 48283

7.1 Conformità edilizia:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terni sono depositati agli atti i sopra riportati titoli edilizi.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla Licenza Edilizia lo scrivente ha accertato la seguente difformità con lo stato di fatto:

- Al piano seminterrato diversa distribuzione degli ambienti bagno e lavanderia;
- Locale autorimessa trasformato in locale pertinenziale.

Regolarizzabili mediante:

C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

L'unità immobiliare è stata interessata dalla esecuzione di opere interne e dalla modifica della parete esterna del fabbricato di accesso al locale autorimessa, mediante parziale tamponatura dell'accesso esterno al locale per l'inserimento di una porta e una finestra.

Costo Oneri professionali pratica S.C.I.A. in sanatoria:

€ 1.500,00

Sanzione per mancata presentazione S.C.I.A.:

€ 1.000,00

Oneri Totali:

€ 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Del.C.C n° 307 del 15.12.2008 Approvazione
Zona omogenea:	Bc6 Completamento i.f. 1.8 mc/mq
Norme tecniche di attuazione:	Zone Residenziali - OP-Art.59 Zone B – Insediamenti di completamento (Bc)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
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:	i.f. 1.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	3 piani più seminterrato o portico h.=2,50 mt.
Volume massimo ammesso:	1.650 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	468 mc.
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Beni in Terni (Terni) – Strada Santa Giusta, 84

Abitazione in villini, sito in Terni, Strada Santa Giusta n.84, posto ai piani terra, primo e seminterrato composto di 15,5 vani e locale ad uso autorimessa, posto al piano seminterrato della superficie di circa 25.00 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di --- omissis --- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- omissis ---

Residenza: Terni, Strada santa Giusta n.84

Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari:

500/1000 di --- omissis --- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- omissis ---

Residenza: Terni, Strada santa Giusta n.84

Stato Civile: coniugato

Superficie complessiva abitazione: su due livelli per circa mq. 367.00

posti al piano: terra, primo e seminterrato

Superficie autorimessa: mq. 25.00

posta al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1976

Altezza interna di circa: ml. 3.00

L'intero fabbricato è composto da: n. 3 piani complessivi di cui n. 2 fuori terra e n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: normale



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: normali
Copertura	tipologia: a falde materiale: latero cemento condizioni: normali
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: normali
Scala Interna	tipologia: interna materiale: soletta in c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: normali
Solai	tipologia: soffitto misto in c.a./laterizio in opera condizioni: normali
Strutture verticali	materiale: muratura portante condizioni: normali
Travi	materiale: c.a. condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive

Cancelli Esterni	tipologia: anta singola a battente / scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: normali
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle avvolgibili materiale protezione: pvc condizioni: normali
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: normali
Manto di copertura	materiale: tegole di cemento coibentazione: no condizioni: normali
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni di tufo rivestimento: intonaco condizioni: normali
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di monocottura/parquet incollato condizioni: normali
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: normali
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino in legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: bicottura/gres porcellanato condizioni: normali
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: monocottura condizioni: normali



Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: normali
-------	---

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: normali conformità: no
Citofonico	tipologia: audio condizioni: normali conformità: no
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: normali conformità: no
Fognatura	tipologia: unica rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: normali condizioni: normali conformità: no
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: normali conformità: dichiarazione di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato condizioni: normali conformità: no
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: normali conformità: no
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio/ventilconvettori condizioni: normali conformità: no



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ingresso	sup reale netta pavimento	7,40	1,00	7,40
soggiorno	sup reale netta pavimento	73,70	1,00	73,70
finello	sup reale netta pavimento	14,35	1,00	14,35
cucina	sup reale netta pavimento	8,80	1,00	8,80
corridoio	sup reale netta pavimento	11,65	1,00	11,65
camera 1	sup reale netta pavimento	22,10	1,00	22,10
camera 2	sup reale netta pavimento	14,75	1,00	14,75
camera 3	sup reale netta pavimento	16,20	1,00	16,20
bagno	sup reale netta pavimento	8,15	1,00	8,15
portico	sup reale netta pavimento	16,00	0,33	5,33
terrazzo	sup reale netta pavimento	28,10	0,33	9,37
camera 4	sup reale netta pavimento	27,50	1,00	27,50
bagno	sup reale netta pavimento	4,75	1,00	4,75
disimpegno	sup reale netta pavimento	3,25	1,00	3,25
disimpegno	sup reale netta pavimento	3,75	1,00	3,75
guardaroba	sup reale netta pavimento	7,55	1,00	7,55
camera 5	sup reale netta pavimento	11,20	1,00	11,20
terrazzo	sup reale netta pavimento	34,85	0,33	11,62
cantina	sup reale netta pavimento	59,10	0,33	19,70
cantina	sup reale netta pavimento	39,90	0,33	13,30
cantina	sup reale netta pavimento	13,35	0,33	4,45
c.t.	sup reale netta pavimento	1,80	0,33	0,60
corridoio	sup reale netta pavimento	6,85	0,33	2,28
ripostiglio	sup reale netta pavimento	5,00	0,33	1,66
w.c.	sup reale netta pavimento	5,00	0,33	1,66
lavanderia	sup reale netta pavimento	11,50	0,33	3,83
aree scoperte	sup reale netta pavimento	466,00	0,10	46,60
		922,55		355,50

Accessori:

A.1 autorimessa posta al piano interrato composta da un unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di mq. 25.00 - Destinazione urbanistica: autorimessa
Valore a corpo: € **12.500,00**

Impianto elettrico: Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma: Non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento alla data di elaborazione della stessa.

Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato 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, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

- "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria riferito al IV° trimestre 2015.

Le quotazioni afferenti gli immobili assimilabili a quello da valutare per quanto riguarda il Comune di Terni hanno valori compresi, relativamente alla tipologia abitazioni civili, con stato di conservazione "abitabile", poste nella semiperiferia di Terni, tra i 800,00 €/mq. ed i 1.000,00 €/mq. di superficie commerciale;

- "Banca Dati Quotazioni Immobiliari" dell'Agencia del Territorio riferito al I° semestre 2015.

Le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare per quanto riguarda il Comune di Terni, sono compresi, relativamente alla tipologia abitazioni civili poste nel semicentro di Terni con stato di conservazione "ottimo", con prezzi di mercato variabili, tra 850,00 €/mq. ed i 1.200,00 €/mq. di superficie lorda.

- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per compravendite d'immobili simili, valori compresi tra i 800,00 €/mq ed i 1.000,00 €/mq. di superficie commerciale;

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra i minimi delle forbici di valore sopra riportate compresa tra i 800,00 €/mq. ed i 1.200,00 €/mq. di superficie lorda.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza d'ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq. di superficie commerciale di 850,00 €/mq. a cui corrisponde un valore unitario a mq. di superficie utile di 950,00 €/mq..

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio Tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare, "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agencia del Territorio-OMI.



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ingresso	7,40	€ 950,00	€ 7.030,00
soggiorno	73,70	€ 950,00	€ 70.015,00
tinello	14,35	€ 950,00	€ 13.632,50
cucina	8,80	€ 950,00	€ 8.360,00
corridoio	11,65	€ 950,00	€ 11.067,50
camera 1	22,10	€ 950,00	€ 20.995,00
camera 2	14,75	€ 950,00	€ 14.012,50
camera 3	16,20	€ 950,00	€ 15.390,00
bagno	8,15	€ 950,00	€ 7.742,50
portico	5,33	€ 950,00	€ 5.063,50
terrazzo	9,37	€ 950,00	€ 8.901,50
camera 4	27,50	€ 950,00	€ 26.125,00
bagno	4,75	€ 950,00	€ 4.512,50
disimpegno	3,25	€ 950,00	€ 3.087,50
disimpegno	3,75	€ 950,00	€ 3.562,50
guardaroba	7,55	€ 950,00	€ 7.172,50
camera 5	11,20	€ 950,00	€ 10.640,00
terrazzo	11,62	€ 950,00	€ 11.039,00
cantina	19,70	€ 950,00	€ 18.715,00
cantina	13,30	€ 950,00	€ 12.635,00
cantina	4,45	€ 950,00	€ 4.227,50
c.t.	0,60	€ 950,00	€ 570,00
corridoio	2,28	€ 950,00	€ 2.166,00
ripostiglio	1,66	€ 950,00	€ 1.577,00
w.c.	1,66	€ 950,00	€ 1.577,00
lavanderia	3,83	€ 950,00	€ 3.638,50
area scoperta	46,60	€ 950,00	€ 44.270,00
Valore corpo			€ 337.725,00
Valore accessori			€ 12.500,00
Valore complessivo intero			€ 350.225,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 175.112,50



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Superficie Reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione [A7]	355,50	922,55	€ 337.725,00	€ 168.862,50
	Autorimessa [C6]	-	25,00	€ 12.500,00	€ 6.250,00
				€ 350.225,00	€ 175.112,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 26.9266,88

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 148.845,62



Beni in Terni (Terni) – Via Centurini, 21

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **SI**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **SI**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare A/4 (piano quarto e seminterrato) sito in Terni (TR), CAP 05100, Via Centurini, 21.

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 di --- omissis --- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- omissis ---

Residenza: Terni, Strada Santa Giusta n. 84

Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

--- omissis --- nata a ---- il --/--/----

c.f. --- omissis --- Proprietà per 1/1;

- Foglio 119, particella 53, subalterno 12, indirizzo Via Centurini n.21, piano 4-S1, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 75 mq., rendita € 206,58.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

72,50/1000

Conformità catastale:

L'intestazione catastale, del bene pignorato, corrisponde con le risultanze degli atti trascritti all' Ufficio Provinciale di Terni – Servizio Pubblicità Immobiliare.

I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Lotto composto di appartamento di civile abitazione, posto al piano quarto con cantina di pertinenza al piano seminterrato, sito in Terni (TR), Via Centurini n. 21

Caratteristiche zona:

Semicentrale normale

Area urbanistica:

Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.



Importanti centri limitrofi:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe:

Residenziali

Attrazioni paesaggistiche:

Nessuna.

Attrazioni storiche:

Nessuna.

Principali collegamenti pubblici:

Autostrada 30 km,

Superstrada 6 km,

Ferrovia 3 km,

Autobus urbano 0,3 km

Servizi offerti dalla zona:

Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 giudiziale attiva a favore di Banca delle Marche S.p.A. contro --- omissis --- ;
derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Macerata;
importo ipoteca: € 109.532,60;
importo capitale: € 110.000,00;
a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale in data 17/10/2013 ai nn. 2039/2013;
iscritto a Terni in data 21/10/2013 ai nn. 10232/1131
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca delle Marche S.p.A. contro --- omissis --- ;
derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Macerata;
importo ipoteca: € 120.000,00;
importo capitale: € 100.114,57;
a rogito di Tribunale di Macerata in data 17/10/2013 ai nn. 2039/2013;
iscritto a Terni in data 21/10/2013 ai nn. 10232/1132
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit S.p.A. contro --- omissis --- ;
derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni
Importo ipoteca: € 80.000,00
Importo capitale: € 73.804,70
a rogito Pubblico Ufficiale Tribunale in data 04/06/2014 ai nn. 934
iscritto a Terni in data 24/06/2014 ai nn. 5147/513

ARCHITETTO GIORGIO TRABALZA

Tribunale di Terni - Esecuzione Immobiliare n. Gen. Rep. **86 / 2015**

Pag. **20**

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit S.p.A.
contro --- omissis --- ;
derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni;
importo ipoteca: € 170.000,00;
importo capitale: € 163.292,21;
a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 13/06/2014 ai nn. 974;
iscritto a Terni in data 24/06/2014 ai nn. 5547/555

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa
contro --- omissis --- ;
derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni;
importo ipoteca: € 140.000,00;
importo capitale: € 72.622,03;
a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale in data 23/07/2013 ai nn. 987/2013;
iscritto a Terni in data 07/07/2014 ai nn. 5926/612

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
contro --- omissis --- ;
derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni;
importo ipoteca: € 140.000,00;
importo capitale: € 115.927,17;
a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale in data 18/02/2015 ai nn. 334;
iscritto a Terni in data 27/05/2015 ai nn. 4599/653

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa
contro --- omissis --- ;
derivante da Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili;
a rogito Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 07/04/2015 ai nn. 1010/2015;
trascritto a Terni in data 06/05/2015 ai nn. 3891/2891

- Pignoramento a favore di Unicredit S.p.A.
contro --- omissis --- ;
derivante da Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili;
a rogito Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 20/04/2015 ai nn. 1117;
trascritto a Terni in data 08/07/2015 ai nn. 6113/4525

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:

€ 300,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

No

Millesimi di proprietà:

72,50/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente

Indice di prestazione energetica presunta:

G

Costo oneri professionali pratica A.P.E.:

€ 300,00

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

Non specificato

Avvertenze ulteriori:

Non specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO

--- omissis --- , nata a ---- il --/--/1----, c.f. --- omissis --- ,
Proprietà per 1/1.

dal 01/02/1984 ad oggi

In forza di:

- Denuncia di successione, registrato a Terni in data 07/12/2009 ai nn. 158/vol.9990/9 -
trascritto a Terni in data 19/02/2010 ai nn. 1470.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri
immobiliari: NO.

PRECEDENTI PROPRIETARI

--- omissis --- nato a ----- il --/--/----
Proprietà 1/1

proprietario ante ventennio al 01/02/1984.

In forza di:

- Atto di compravendita a rogito di Dott. Giannini Direttore Sez. Intendenza di Finanza di
Terni in data 20/12/1974 ai nn. 698 - registrato a Terni in data 13/12/1979 ai nn.
4407/vol.378 Mod.I - trascritto a Terni in data 04/01/1980 ai nn. 119.



7. PRATICHE EDILIZIE:**Identificativo:** LICENZA EDILIZIA**Intestazione:** I.A.C.P.**Tipo pratica:** Licenza Edilizia**Per lavori:** Nuova costruzione fabbricato di tipo popolare**Oggetto:** Nuova costruzione**7.1 Conformità edilizia:****Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Del.C.C n° 307 del 15.12.2008 Approvazione
Zona omogenea:	Bb(5.6)a Nuclei di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Zone di uso residenziale e nuclei - OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento Bb(5.6)a
Immobile soggetto a convenzione:	NO
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:	Non è previsto incremento volumetrico
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Conservazione dei volumi
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Beni in Terni (Terni) – Via Centurini, 21

Abitazione di tipo popolare A/4 (piano quarto e seminterrato) sito in Terni (TR), CAP 05100, Via Centurini, 21, composto di quattro vani e locale cantina di pertinenza al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di --- omissis --- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- omissis ---

Residenza: Terni, Strada santa Giusta n.84

Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva abitazione: circa mq. 75

posti al piano: quarto e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1960

Altezza interna di circa: ml. 3.00

L'intero fabbricato è composto da: n. 5 piani complessivi di cui n. 4 fuori terra e n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: sufficiente



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: normali
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterizio condizioni: normali
Fondazioni	tipologia: fondazioni in muratura materiale: muratura condizioni: normali
Scala	tipologia: a doppia rampa materiale: c.a. servoscala: assente condizioni: normali
Solai	tipologia: solai laterizio condizioni: normali
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: normali
Travi	materiale: c.a. condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive:

Portone esterno	tipologia: anta doppia a battente materiale: ferro e vetro apertura: elettrica condizioni: normali
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio / legno condizioni: scadenti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno pannellato condizioni: scadenti
Manto di copertura	materiale: tegole di laterizio tipo marsigliese coibentazione: no condizioni: normali
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni coibentazione: no rivestimento: intonaco condizioni: normali
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle di monocottura condizioni: normali
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: sufficiente
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficiente
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di monocottura condizioni: sufficiente
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di monocottura condizioni: sufficiente



Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: normali conformità: no
Citofonico	tipologia: audio condizioni: normali conformità: no
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: normali conformità: normali
Fognatura	tipologia: unica rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: normali condizioni: normali conformità: no
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: normali conformità: no
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: normali conformità: normali
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: normali conformità: no
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: stufa a gas condizioni: scadenti conformità: no

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso/corridoio	sup reale netta pavimento	6,20	1,00	6,20
cucina	sup reale netta pavimento	14,20	1,00	14,20
bagno	sup reale netta pavimento	5,25	1,00	5,25
camera	sup reale netta pavimento	15,80	1,00	15,80
camera	sup reale netta pavimento	19,60	1,00	19,60
balcone	sup reale netta pavimento	2,55	0,33	0,85
cantina	sup reale netta pavimento	5,10	0,33	1,70
		68,70		63,60



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento alla data di elaborazione della stessa.

Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato 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, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

- "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria riferito al IV° trimestre 2015.

Le quotazioni afferenti gli immobili assimilabili a quello da valutare per quanto riguarda il Comune di Terni hanno valori compresi, relativamente alla tipologia abitazioni civili, con stato di conservazione "da ristrutturare", poste nel semicentro di Terni, tra i 600,00 €/mq. ed i 900,00 €/mq. di superficie commerciale;

- "Banca Dati Quotazioni Immobiliari" dell' Agenzia del Territorio riferito al I° semestre 2015.

Le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare per quanto riguarda il Comune di Terni, sono compresi, relativamente alla tipologia abitazioni di tipo economico poste nel semicentro di Terni con stato di conservazione "scadente", con prezzi di mercato variabili, tra 600,00 €/mq. ed i 800,00 €/mq. di superficie lorda.

- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per compravendite d'immobili simili, valori compresi tra i 500,00 €/mq ed i 800,00 €/mq. di superficie commerciale; Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra i minimi delle forbici di valore sopra riportate compresa tra i 500,00 €/mq. ed i 900,00 €/mq. di superficie lorda.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza d'ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq. di superficie commerciale di 500,00 €/mq. a cui corrisponde un valore unitario a mq. di superficie utile di 550,00 €/mq..

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio Tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare, "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OMI.



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ingresso/corridoio	6,20	€ 550,00	€ 3.410,00
cucina	14,20	€ 550,00	€ 7.810,00
bagno	5,25	€ 550,00	€ 2.887,50
camera	15,80	€ 550,00	€ 8.690,00
camera	19,60	€ 550,00	€ 10.780,00
balcone	0,85	€ 550,00	€ 467,50
cantina	1,70	€ 550,00	€ 935,00

Valore corpo	€ 34.980,00
Valore complessivo intero	€ 34.980,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 34.980,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Superficie Reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione [A4]	63,60	68,70	€ 34.980,00	€ 34.980,00
				€ 34.980,00	€ 34.980,00

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%)

€ 5.247,00**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 29.733,00

Beni in Terni (Terni) – Via dei Colli, 28

Lotto: 003

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

Appartamento ad uso abitazione di tipo civile A/2 (piano terra, primo e interrato) e autorimessa C/6 (piano seminterrato) sito in Terni (TR), CAP 05100, Via dei Colli, 28.

Quota e tipologia del diritto:

500/1000 di --- omissis --- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- omissis ---

Residenza: Terni, Via dei Colli n. 28

Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

500/1000 di --- omissis --- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- omissis ---

Residenza: Terni, Via dei Colli n. 28

Stato Civile: coniugata in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

--- omissis --- nato a ---- il --/--/----

c.f. --- omissis --- Proprietà per ½;

--- omissis --- nata a ---- il --/--/----

c.f. --- omissis --- Proprietà per ½;

- Foglio 69, particella 586, subalterno 1, indirizzo Via dei Colli n.28, piano T-1-S1, comune Terni, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, superficie 249 mq., rendita € 542,28;
- Foglio 69, particella 586, subalterno 2, indirizzo Via dei Colli n.28, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq., superficie 19 mq., rendita € 19,63.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non esistono parti comuni

Conformità catastale:

L'intestazione catastale, del bene pignorato, corrisponde con le risultanze degli atti trascritti all' Ufficio Provinciale di Terni – Servizio Pubblicità Immobiliare.

I dati catastali non corrispondono con lo stato di fatto.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Planimetria non corrisponde allo dallo stato dei luoghi in quanto presenti I difformità.

Regolarizzabili mediante:

Aggiornamento della planimetria catastale a mezzo Deposito all' Agenzia dell' Entrate, Ufficio di Terni – Territorio di una Variazione Catastale (Mod. DOCFA).



Descrizione delle opere da sanare:

L'immobile è stato oggetto di:

Piano terra

- spostamento della scala e ampliamento del vano bagno;
- demolizione della parete finestrata tra soggiorno e veranda;
- trasformazione della veranda in abitazione.

Piano interrato

- modifica delle divisioni interne con le demolizioni dei locali c.t. e w.c., la realizzazione di un nuovo bagno e un diverso accesso al vano autorimessa;
- realizzazione di nuovo locale pertinenziale.

Diritti Deposito DOCFA:

€ 100,00

Costo Oneri professionali pratica DOCFA:

€ 700,00

Oneri Totali:

€ 800,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale**2. DESCRIZIONE GENERALE:**

Lotto composto di appartamento di civile abitazione di tipo unifamiliare, tipologia casa a schiera, posto su piano terra, primo ed seminterrato, autorimessa al piano interrato con corte di pertinenza, sito in Terni (TR), Via dei Colli n. 28

Caratteristiche zona:

Semicentrale normale

Area urbanistica:

Residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe:

Residenziali

Attrazioni paesaggistiche:

Nessuna.

Attrazioni storiche:

Nessuna.

Principali collegamenti pubblici:

Autostrada 30 km,

Superstrada 6 km,

Ferrovia 3 km,

Autobus urbano 0,3 km

Servizi offerti dalla zona:

Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

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

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

ARCHITETTO GIORGIO TRABALZA

Tribunale di Terni - Esecuzione Immobiliare n. Gen. Rep. **86 / 2015**Pag. **30**

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



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 convenzionale attiva a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A. contro --- omissis --- e --- omissis ---;
derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Macerata;
importo ipoteca: € 170.000,00;
importo capitale: € 340.000,00;
a rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 14/10/20130 ai nn. 42011/15843;
iscritto a Terni in data 15/10/2010 ai nn. 2245

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca delle Marche S.p.A. contro --- omissis ---;
derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Macerata;
importo ipoteca: € 109.532,60;
importo capitale: € 110.000,00;
a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale in data 17/10/2013 ai nn. 2039/2013;
iscritto a Terni in data 21/10/2013 ai nn. 10232/1131

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca delle Marche S.p.A. contro --- omissis ---;
derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Macerata;
importo ipoteca: € 120.000,00;
importo capitale: € 100.114,57;
a rogito di Tribunale di Macerata in data 17/10/2013 ai nn. 2039/2013;
iscritto a Terni in data 21/10/2013 ai nn. 10232/1132

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit S.p.A. contro --- omissis ---;
derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni
Importo ipoteca: € 80.000,00
Importo capitale: € 73.804,70
a rogito Pubblico Ufficiale Tribunale in data 04/06/2014 ai nn. 934
iscritto a Terni in data 24/06/2014 ai nn. 5147/513

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit S.p.A. contro --- omissis ---;
derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni;
importo ipoteca: € 170.000,00;
importo capitale: € 163.292,21;
a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 13/06/2014 ai nn. 974;
iscritto a Terni in data 24/06/2014 ai nn. 5547/555

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa contro --- omissis ---;
derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni;
importo ipoteca: € 140.000,00;
importo capitale: € 72.622,03;
a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale in data 23/07/2013 ai nn. 987/2013;
iscritto a Terni in data 07/07/2014 ai nn. 5926/612

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro --- omissis ---;
derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni;

ARCHITETTO GIORGIO TRABALZA

Tribunale di Terni - Esecuzione Immobiliare n. Gen. Rep. **86 / 2015**

Pag. **31**

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



importo ipoteca: € 140.000,00;
importo capitale: € 115.927,17;
a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale in data 18/02/2015 ai nn. 334;
Iscritto a Terni in data 27/05/2015 ai nn. 4599/653

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa
contro --- omissis ---;
derivante da Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili;
a rogito Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 07/04/2015 ai nn. 1010/2015;
trascritto a Terni in data 06/05/2015 ai nn. 3891/2891
- Pignoramento a favore di Unicredit S.p.A.
contro --- omissis ---;
derivante da Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili;
a rogito Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 20/04/2015 ai nn. 1117;
trascritto a Terni in data 08/07/2015 ai nn. 6113/4525

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:

Non esiste condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Non esiste condominio

Millesimi di proprietà:

Non esiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente

Indice di prestazione energetica presunta:

G

Costo oneri professionali pratica A.P.E.:

€ 300,00

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

Non specificato

Avvertenze ulteriori:

Non specificate



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**ATTUALE PROPRIETARIO**

--- **omissis** --- nato a ---- il --/--/----, c.f. --- omissis ---,
Proprietà per 1/2;

--- **omissis** --- nata a ---- il --/--/----, c.f. --- omissis ---
Proprietà per 1/2;

dal 14/10/2010 ad oggi

In forza di:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Cirilli in data 14/10/2010, rep.n. 42.010 racc. n.15.842 – registrato a Terni in data 15/10/2010 al n. 7656 serie 1T - trascritto a Terni in data 15/10/2010 al R.G. 12457, R.P. 7800.

PRECEDENTI PROPRIETARI

---- il --/--/---- nata a ----- (-----) il --/--/----, c.f. --- omissis ---,
Proprietà per 1/1;

dal 11/01/1994 al 14/10/2010

In forza di:

- Decreto di Trasferimento di Immobili emesso dal Tribunale di Terni in data 11/01/1994, depositato in cancelleria in data 17/01/1994, rep.n. 37, cron. n.379 (n.8/87 R.Es) – registrato a Terni in data 28/01/1994 al n. 134 – trascritto a Terni in data 31/01/1994 al n. 701.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: LICENZA EDILIZIA prot. n.11470 del 16.02.1977

Intestazione: --- omissis ---

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione complesso edilizio residenziale "Villa Palma"

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 15/05/1975 al n. di prot. 11470

Rilascio in data 16/02/1977 al n. di prot. 11470

Abitabilità in data 22/12/1983 rilasciata il 28/12/1983 al n. di prot. 40872/81

Identificativo: Variante a LICENZA EDILIZIA prot. n.12040 del 17.10.1980

Intestazione: --- omissis ---

Tipo pratica: Variante a Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione complesso edilizio residenziale "Villa Palma"

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 17/10/1980 al n. di prot. 12040

Abitabilità in data 22/12/1983 rilasciata il 28/12/1983 al n. di prot. 40872/81

Identificativo: D.I.A. prot. 21408/1995

Intestazione: --- omissis ---

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria fabbricato

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Rilascio in data 11/07/1995 al n. di prot. 21408

Identificativo: Comunicazione esecuzione opere interne (art.26 L.47/1985) prot. 10994/1995

Intestazione: --- omissis ---

Tipo pratica: Comunicazione (art.26 L.47/1985)

Per lavori: Esecuzione di opere interne all'unità immobiliare

Oggetto: Opere interne

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 10994

Rilascio in data 24/03/1995 al n. di prot. 10994



Identificativo: Concessione edilizia in sanatoria (art.13 L.47/1985) prot. 31361/94

Intestazione: --- omissis ---

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria (art.13 L.47/1985)

Per lavori: Esecuzione di nuove opere

Oggetto: Realizzazione di nuove opere

Rilascio in data 20/04/1995 al n. di prot. 21361/94

7.1 Conformità edilizia:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terni sono depositati agli atti i sopra riportati titoli edilizi.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto ai titoli edilizi lo scrivente ha accertato la seguente difformità con lo stato di fatto:
Piano terra

- spostamento della scala e ampliamento del vano bagno;
- demolizione della parete finestrata tra soggiorno e veranda;
- trasformazione della veranda in abitazione.

Piano interrato

- modifica delle divisioni interne con le demolizioni dei locali c.t. e w.c., la realizzazione di un nuovo bagno e un diverso accesso al vano autorimessa;
- realizzazione di nuovo locale pertinenziale.

Regolarizzabili mediante:

Si ritiene che le opere eseguite all'interno della unità immobiliare possano essere sanate con una istanza C.I.L.A. in sanatoria, mentre la trasformazione della veranda in abitazione e la realizzazione del nuovo locale siano delle opere, realizzate sicuramente dopo il 2003, che qualora ottengano accoglimento all'istanza di "Accertamento di compatibilità paesaggistica" non abbiano comunque possibilità di essere regolarizzate in quanto costituenti volume in zona BbV (Conservazione dei volumi) e poste non a giusta distanza dai confini .

Descrizione delle opere da sanare:

L'unità immobiliare è stata interessata dalla esecuzione di opere interne riguardanti:

- al piano terra lo spostamento della scala interna e della parete del bagno, la demolizione della parete finestrata tra soggiorno e veranda e la realizzazione della veranda con pareti murarie in ampliamento della abitazione;
- al piano interrato è stato realizzato un nuovo vano interrato, è stata modificata la scala, sono stati demoliti i locali c.t. e bagno, è stato realizzato un nuovo bagno e un diverso accesso al vano autorimessa.

Costo Oneri professionali pratica C.I.L.A. in sanatoria:

€ 1.500,00

Sanzione per mancata presentazione C.I.L.A.:

€ 1.000,00

Oneri Totali:

€ 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Del.C.C n° 307 del 15.12.2008 Approvazione
Zona omogenea:	BbV Conservazione dei volumi
Norme tecniche di attuazione:	Zone residenziali - OP-Art. 57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi BbV
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria:	Non è previsto incremento volumetrico
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Conservazione dell'esistente
Volume massimo ammesso:	Conservazione dei volumi
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Beni in Terni (Terni) – Via dei Colli, 28

Abitazione di civile abitazione unifamiliare a schiera, sita in Terni, Via dei Colli n.28, posto ai piani terra, primo e seminterrato composto di 10 vani e locale ad uso autorimessa, posto al piano seminterrato della superficie di circa 19.00 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di --- omissis --- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- omissis ---

Residenza: Terni, Via dei Colli n.28

Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

500/1000 di --- omissis --- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- omissis ---

Residenza: Terni, Via dei Colli n.28

Stato Civile: coniugata

Superficie complessiva abitazione: su due livelli per circa mq. 249

posti al piano: terra, primo e seminterrato

Superficie autorimessa: mq. 19.00

posta al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1976

Altezza interna di circa: ml. 3.00

L'intero fabbricato è composto da: n. 3 piani complessivi di cui n. 2 fuori terra e n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: ottimo



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: normali
Copertura	tipologia: a falde materiale: latero cemento condizioni: normali
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: normali
Scala Interna	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: normali
Solai	tipologia: soffitto misto in c.a./laterizio in opera condizioni: normali
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: normali
Travi	materiale: c.a. condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello Esterno	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: normali
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole di cemento coibentazione: no condizioni: normali
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: no rivestimento: pietra sponga condizioni: normali
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: normali
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres porcellanato condizioni: ottime
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: normali



Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato in lamiera d'acciaio e pannellatura in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres porcellanato condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: gres porcellanato condizioni: ottime
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra basaltina condizioni: ottime

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea - parabola condizioni: normali conformità: no
Citofonico	tipologia: audio condizioni: normali conformità: no
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: normali conformità: no
Fognatura	tipologia: unica rete di smaltimento: tubi in cemento e PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: normale condizioni: normali conformità: no
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: normali conformità: no
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: ottime conformità: no
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: normali conformità: no
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio e venticonvettori condizioni: normali conformità: no



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
soggiorno	sup reale netta pavimento	64,60	1,00	64,60
disimpegno	sup reale netta pavimento	2,20	1,00	2,20
bagno	sup reale netta pavimento	4,40	1,00	4,40
camera 1	sup reale netta pavimento	13,50	1,00	13,50
studio	sup reale netta pavimento	17,40	1,00	17,40
terrazzo	sup reale netta pavimento	30,00	0,33	10,00
disimpegno	sup reale netta pavimento	2,00	1,00	2,00
bagno	sup reale netta pavimento	4,90	1,00	4,90
camera 2	sup reale netta pavimento	17,20	1,00	17,20
camera 3	sup reale netta pavimento	11,20	1,00	11,20
cantina	sup reale netta pavimento	42,60	0,33	14,20
cantina	sup reale netta pavimento	15,60	0,33	5,20
ripostiglio	sup reale netta pavimento	9,30	0,33	3,10
bagno	sup reale netta pavimento	4,80	0,33	1,60
area scoperta	sup reale netta pavimento	130,00	0,10	13,00
		369,70		184,50

Accessori:

A.1 autorimessa posta al piano interrato composta da un unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di mq. 19 - Destinazione urbanistica: autorimessa
 Valore a corpo: € **11.000,00**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma:

Non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non previsto



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento alla data di elaborazione della stessa.

Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato 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, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

- "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria riferito al IV° trimestre 2015.

Le quotazioni afferenti gli immobili assimilabili a quello da valutare per quanto riguarda il Comune di Terni hanno valori compresi, relativamente alla tipologia abitazioni civili, con stato di conservazione "ristrutturato", poste nella periferia di Terni, tra i 1.000,00 €/mq. ed i 1.100,00 €/mq. di superficie commerciale;

- "Banca Dati Quotazioni Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio riferito al I° semestre 2015.

Le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare per quanto riguarda il Comune di Terni, sono compresi, relativamente alla tipologia abitazioni civili poste nella periferia di Terni con stato di conservazione "normale", con prezzi di mercato variabili, tra 1.050,00 €/mq. ed i 1.400,00 €/mq. di superficie lorda.

- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per compravendite d'immobili simili, valori compresi tra i 800,00 €/mq ed i 1.000,00 €/mq. di superficie commerciale;

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra i minimi delle forbici di valore sopra riportate compresa tra i 800,00 €/mq. ed i 1.400,00 €/mq. di superficie lorda.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza d'ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq. di superficie commerciale di 1.200,00 €/mq. a cui corrisponde un valore unitario a mq. di superficie utile di 1.300,00 €/mq..

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio Tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare, "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OMI.



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo residenziale [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
soggiorno	64,60	€ 1.300,00	€ 83.980,00
disimpegno	2,20	€ 1.300,00	€ 2.860,00
bagno	4,40	€ 1.300,00	€ 5.720,00
studio	13,50	€ 1.300,00	€ 17.550,00
cucina	17,40	€ 1.300,00	€ 22.620,00
terrazzo	10,00	€ 1.300,00	€ 13.000,00
disimpegno	2,00	€ 1.300,00	€ 2.600,00
bagno	4,90	€ 1.300,00	€ 6.370,00
camera	17,20	€ 1.300,00	€ 22.360,00
camera	11,20	€ 1.300,00	€ 14.560,00
cantina	14,20	€ 1.300,00	€ 18.460,00
cantina	5,20	€ 1.300,00	€ 6.760,00
ripostiglio	3,10	€ 1.300,00	€ 4.030,00
bagno	1,60	€ 1.300,00	€ 2.080,00
area scoperta	13,00	€ 1.300,00	€ 16.900,00

Valore corpo	€ 239.850,00
Valore accessori	€ 11.000,00
Valore complessivo intero	€ 250.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 125.425,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Superficie Reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione [A2]	184,50	369,70	€ 239.850,00	€ 113.400,00
	Autorimessa [C6]	-	19,00	€ 11.000,00	€ 5.500,00
				€ 250.850,00	€ 125.425,00

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%)

€ 18.813,75**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 106.611,25

Terni, 17 marzo 2016

L'Esperto alla stima
Arch. Giorgio Trabalza



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO - SOC. COOP.**

contro: **--- omissis --- + Altri 2**

N° Gen. Rep. **86/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/05/2016**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Elena Cardaio**

FOTOGRAFIE

Esperto alla stima: Arch. Giorgio Trabalza
Codice fiscale: TRBGRG59D21L117H
Partita IVA: 00586290553
Studio in: Via della Stella 19 - 05100 Terni
Telefono: 393 9764654
Fax: 0744 403736
Email: trabalzaarchgiorgio@virgilio.it
Pec: giorgio.trabalza@archiworldpec.it

FOTOGRAFIE LOTTO 001

- Foto 01_Esterno_Lato Nord
- Foto 02_Esterno_Lato Nord-Est
- Foto 03_Esterno_Lato Nord
- Foto 04_Esterno_Lato Nord
- Foto 05_Esterno_Lato Est
- Foto 06_Esterno_Lato Sud
- Foto 07_Interno_pt_Ingresso-Soggiorno
- Foto 08_Interno_pt_Soggiorno
- Foto 09_Esterno_pt_Terrazzo
- Foto 10_Interno_pt_finello-cucina
- Foto 11_Interno_pt_Corridoio
- Foto 12_Interno_pt_Camera 1
- Foto 13_Interno_pt_Camera 2
- Foto 14_Interno_pt_Camera 3
- Foto 15_Interno_pt_Bagno
- Foto 16_Interno_p1_Disimpegno
- Foto 17_Interno_p1_Camera 4
- Foto 18_Interno_p1_Bagno
- Foto 19_Esterno_p1_Terrazzo
- Foto 20_Esterno_p1_Terrazzo
- Foto 21_Interno_p1_Guardaroba
- Foto 22_Interno_p1_Camera 5
- Foto 23_Interno_ps_Cantina
- Foto 24_Interno_ps_Cantina
- Foto 25_Interno_ps_Corridoio
- Foto 26_Interno_ps_Lavanderia
- Foto 27_Interno_ps_Bagno
- Foto 28_Interno_ps_ripostiglio
- Foto 29_Interno_ps_Cantina
- Foto 30_Interno_ps_CT
- Foto 31_Interno_ps_Cantina
- Foto 32_Seminterrato_Autorimessa
- Foto 33_Seminterrato_Autorimessa

FOTOGRAFIE LOTTO 002

- Foto 01_Esterno_Lato Est
- Foto 02_Esterno_Lato Est
- Foto 03_Esterno_Lato Nord
- Foto 04_Esterno_Lato Ovest
- Foto 05_Interno_Ingresso
- Foto 06_Interno_Corridoio
- Foto 07_Interno_Cucina
- Foto 08_Esterno_Balcone
- Foto 09_Interno_Bagno
- Foto 10_Interno_Camera
- Foto 11_Interno_Camera
- Foto 12_Interno_Cantina

FOTOGRAFIE LOTTO 003

- Foto 01_Esterno_Lato Nord-Est
- Foto 02_Esterno_Lato Sud-Est
- Foto 03_Esterno_Lato Sud-Ovest
- Foto 04_Esterno_Lato Sud-Ovest
- Foto 05_Esterno_pi_Giardino Sud-Ovest
- Foto 06_Esterno_Lato Nord-Est
- Foto 07_Esterno_pt_Giardino Nord-Est
- Foto 08_Interno_pt_Soggiorno

- Foto 09_Interno_pt_Soggiorno-Veranda
- Foto 10_Interno_pt_Studio
- Foto 11_Interno_pt_Camera 1
- Foto 12_Interno_pt_Bagno
- Foto 13_Interno_p1_Camera 2
- Foto 14_Interno_p1_Camera 3
- Foto 15_Interno_p1_Bagno
- Foto 16_Interno_pi_Cantina
- Foto 17_Interno_pi_Cantina
- Foto 18_Interno_pi_Bagno
- Foto 19_Interno_pi_Cantina
- Foto 20_Interno_pi_Cantina
- Foto 21_Interno_pi_Cantina
- Foto 22_Interno_pi_Autorimessa
- Foto 23_Interno_pi_Autorimessa

FOTOGRAFIE LOTTO 1 – Strada Santa Giusta n. 84



Foto 01_ prospetto lato nord



Foto 02_ prospetto lato nord-est



Foto 03_ prospetto lato nord



Foto 04_ prospetto lato nord



Foto 05_ prospetto lato est



Foto 06_ prospetto lato sud



Foto 07_ p. terra_ soggiorno



Foto 08_ p. terra_ soggiorno



Foto 09_ p. terra_ esterno_ terrazzo



Foto 10_ p. terra_ tinello - cucina



Foto 11_ p. terra_ corridoio



Foto 12_ p. terra_ camera 1



Foto 13_ p. terra_ camera 2



Foto 14_ p. terra_ camera 3



Foto 15_ p. terra_ bagno



Foto 16_ p. primo_ disimpegno



Foto 17_ p. primo_ camera 4



Foto 18_ p. primo_ bagno



Foto 19_ p. primo_ esterno_ terrazzo



Foto 20_ p. primo_ esterno_ terrazzo

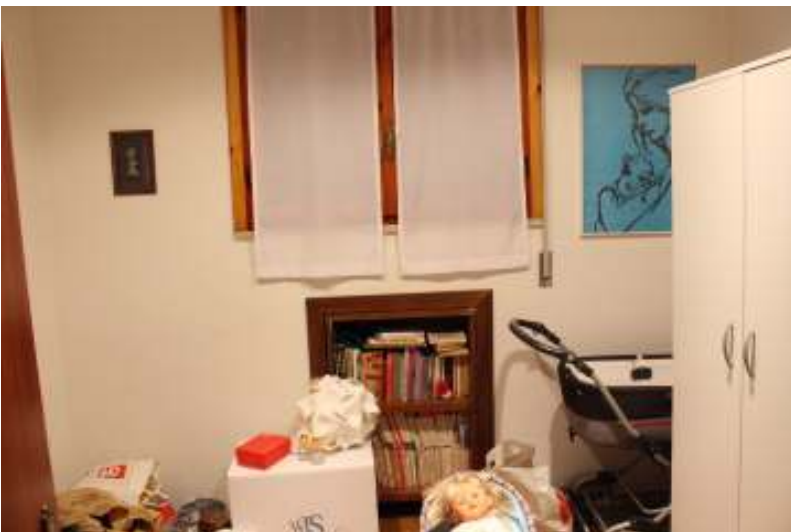


Foto 21_ p. primo_ guardaroba



Foto 22_ p. primo_ camera 5



Foto 23_ p. seminterrato_ cantina



Foto 24_ p. seminterrato_ cantina



Foto 25_ p. seminterrato_ corridoio



Foto 26_ p. seminterrato_ lavanderia (cucina)

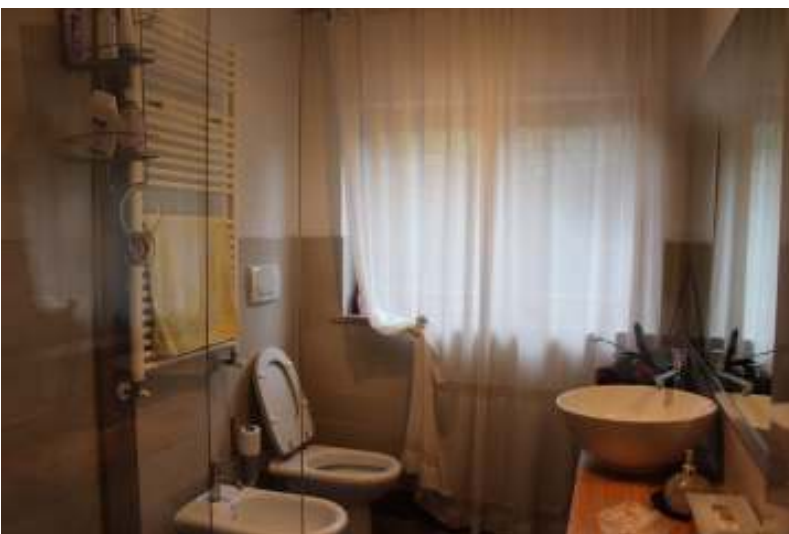


Foto 27_ p. seminterrato_ bagno



Foto 28_ p. seminterrato_ ripostiglio (lavanderia)



Foto 29_ p. seminterrato_ cantina



Foto 30_ p. seminterrato_ c.t.



Foto 31_ p. seminterrato_ cantina



Foto 32_ p. seminterrato_ autorimessa (cantina)



Foto 33_ p. seminterrato_ autorimessa (cantina)

FOTOGRAFIE LOTTO 2 – Via Cinturini n. 21



Foto 01_ prospetto lato est



Foto 02_ prospetto lato est



Foto 03_ prospetto lato nord



Foto 04_ prospetto lato ovest



Foto 05_ ingresso



Foto 06_ corridoio



Foto 07_ cucina



Foto 08_ balcone



Foto 09_ bagno



Foto 10_ camera



Foto 11_ camera



Foto 12_ cantina

FOTOGRAFIE LOTTO 3 – Via dei Colli n. 28



Foto 01_ prospetto lato nord-est



Foto 02_ prospetto lato sud-est



Foto 03_ prospetto lato sud-ovest



Foto 04_ prospetto lato sud-ovest



Foto 05_ p. interrato_ esterno_ giardino sud-ovest



Foto 06_ prospetto lato nord-est



Foto 07_ p. terra_ esterno_ giardino nord-est



Foto 08_ p. terra_ soggiorno



Foto 09_ p. terra_ soggiorno – veranda



Foto 10_ p. terra_ studio



Foto 11_ p. terra_ camera 1



Foto 12_ p. terra_ bagno



Foto 13_ p. primo_ camera 2



Foto 14_ p. primo_ camera 3

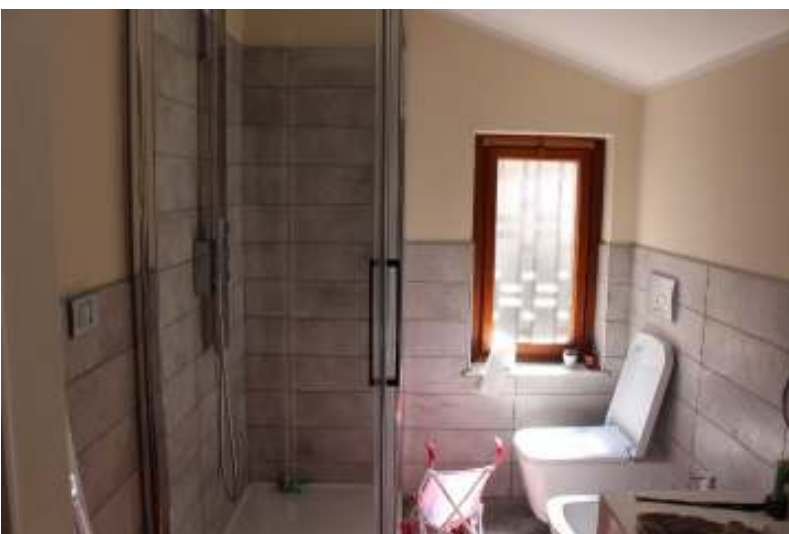


Foto 15_ p. primo_ bagno



Foto 16_ p. interrato_ cantina (finello)



Foto 17_ p. interrato_ cantina (tinello)



Foto 18_ p. interrato_ bagno



Foto 19_ p. interrato_cantina (cucina)



Foto 20_ p. interrato_cantina (lavanderia)

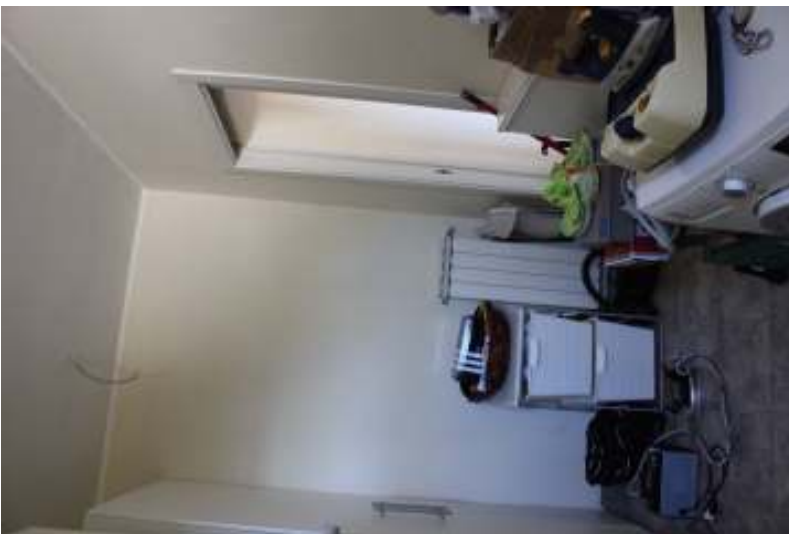


Foto 21_ p. interrato_cantina (lavanderia)



Foto 22_ p. interrato_ autorimessa



Foto 23_ p. interrato_ autorimessa

Terni, 17 marzo 2016

L'Esperto alla stima
Arch. Giorgio Trabalza