T R I B U N A L E D I T E R N I

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

Contro:

…OMISSIS… e …OMISSIS…

N. Gen. Rep. **146/2015**
Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**
Custode Giudiziario: **Avv. Alessandra Montagna**

LOTTO 1

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Riccardo Proietti
CODICE FISCALE: PRTRCR82D01F844I
PARTITA IVA: 01449260551
Con studio in: via Pinturicchio n° 4 - 05100 Terni
telefono: 0744/420047
fax: 0744/413177
email: ing.proiettiriccardo@libero.it

Lotto: 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Corpo unico - Appartamento.

Terni: Località Collescipoli, Via Janni n° 16

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile ad uso residenziale che si sviluppa su tre livelli; i vani principali ed in particolare soggiorno, cucina, nr. 2 camere da letto, bagno e terrazzo sono posti al piano secondo; è inoltre presente una cantina al piano terra e un vano al piano primo attualmente adibito a magazzino.
I tre livelli sono collegati da una scala interna di uso esclusivo.

Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione:
...OMISSIS... nata a Terni il 24/02/1976 C.F. ...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con ...omissis...;
...OMISSIS... nato a Terni il 03/01/1966 C.F. ...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con ...omissis...;
Foglio 154, particella 109, subalterno 4, graffato con la particella 111, categoria A/3, classe 6, consistenza 8 vani, piani T-1-2 rendita € 318,14;
Derivante da: COMPRAVENDITA del 05/03/2008 n.1663.1/2008 in atti dal 10/03/2008 (Repertorio n. 166372) COMPRAVENDITA.
Coerenze:
L'immobile confina con altre proprietà individuate dalle particelle 110-112-113.
.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quota di piena proprietà pari a 1/1 di un appartamento situato nel centro di Collescipoli (TR) in Via Janni n° 16.
Caratteristiche zona: Periferica normale.
Area urbanistica: Mista residenziale/agricola con traffico limitato con parcheggi sufficienti.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe : Agricola/residenziale.

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

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

Attrazioni storiche: Rocca Albornoz di Narni e centri storici paesi medievali.

3. STATO DI POSSESSO:

Al Momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato Sig. ...omissis... nato a Terni il 03/01/1966 C.F: ...OMISSIS..., in qualità di comproprietario.

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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di **UNICREDIT BANCA SPA** con sede in Bologna (BO) – C.F. 12931320159 per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro:

- **...OMISSIS...** nata a Terni il il 24/02/1976 C.F. ...OMISSIS..., per la quota di 1/2 di proprietà;
- **...OMISSIS...** nato a Terni il 03/01/1966 C.F. ...OMISSIS..., per la quota di 1/2 di proprietà;

Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo - Atto a rogito Notaio Fulvio Sbrolli di Terni Rep. 166373/31143 del 05/03/2008.

Iscritta a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **07/03/2008** al **n. 2764** di Reg. Particolare.

Importo ipoteca: **€ 202.500,00**

Importo capitale: **€ 135.000,00**

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO a favore** di **UNICREDIT SPA** con sede in Roma c.f. 00348170101 .

Contro:

- **...OMISSIS...** nata a Terni il 24/02/1976 C.F. ...OMISSIS..., per la quota di 1/2 di proprietà;
- **...OMISSIS...** nato a Terni il 03/01/1966 C.F. ...OMISSIS..., per la quota di 1/2 di proprietà;

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Terni del 25/05/2015, rep. n. 1683

Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **08/07/2015** al **n. 4527** Reg. Particolare.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ **0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ **0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- **...OMISSIS...** nata a Terni il 24/02/1976 C.F. ...OMISSIS..., per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni;
- **...OMISSIS...** nato a Terni il 03/01/1966 C.F. ...OMISSIS..., per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni;

Proprietari dal 05/03/2008 ad oggi.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Fulvio Sbrolli di Terni in data 05/03/2008 – Rep. 166372/31142.

Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **07/03/2008** al **n. 1663** del Reg. Particolare.

Titolare/Proprietario:

...omissis... nata a Terni il 07/10/1941 C.F. ...OMISSIS..., per la quota di 1/1 di proprietà;

Proprietaria dal 22/05/1997 al 05/03/2008.

In forza di cessione dei diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 22/05/1997 – Rep. 87938

Trascritta a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data **12/06/1997** al **n. 4081** del Reg. Particolare.

Nota Bene

Fino al 13/08/2000 trattasi solo di nuda proprietà.

Titolare/Proprietario:

...omissis... nato a Collescipoli il 06/10/1914 C.F. ...OMISSIS..., per la quota di 1/2 di proprietà;

...omissis...nata a Ancona il 27/06/1918 C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/2 di proprietà;

Proprietari dal 11/06/1956 al 22/05/1997.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Fedele di Terni in data 11/06/1956 - Rep. 27762.

Trascritto a Spoleto in data 21/06/1956al n. 2338 di formalità.

Nota Bene:

Titolari di usufrutto fino al 13/08/2000

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da indagini esperite dallo scrivente C.T.U. presso gli Uffici Tecnici-Urbanistica del Comune di Terni è stato rilevato che l'immobile è stato realizzato in data antecedente all'anno 1967 e poi oggetto di **condono edilizio** ai sensi della legge n. **47/85.**

Conformità urbanistico edilizia:

A seguito di sopralluogo e rilievi effettuati e sulla scorta dei titoli abilitativi edilizi rilasciati sull'immobile oggetto di esecuzione, è stato rilevato che **lo stesso presenta alcune difformità**, come di seguito meglio specificate:

1) Diversa distribuzione degli spazi interni al piano secondo, che non costituiscono comunque difformità in quanto non necessitano di alcun titolo abilitativo edilizio essendo stata eseguita ai sensi della Legge Regionale 1/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, aggiornata e modificata con Supplemento Ordinario n. 4 al Bollettino Ufficiale Regione Umbria serie generale n.

41 del 21.09.2011 - Art 7 comma 1 Lettera 'e' - 'attività edilizia libera senza titolo abilitativo', da ultimo sostituito dall' Art. 118 Lettera e) della Legge Regionale n° 1 del 21.01.2015.

Si segnala che in riferimento al **punto 9 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 (Certificato A.P.E.) a firma di tecnico abilitato.

Il costo presunto per detta documentazione/certificazione, viene stimato dallo scrivente C.T.U. pari a circa **Euro 300,00.**

A tal proposito, si indica comunque che l'immobile, in base al suo stato attuale e alle sue caratteristiche costruttive, **ricade presumibilmente in Classe Energetica "G"**.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Vigente in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008 (approvazione) il fabbricato oggetto di esecuzione, ricade in Zona A centri storici (Art. 56 OP parte operativa).

1. Le zone di insediamenti residenziali storici (zone A ai sensi del DM 1444/68) comprendono la parte del territorio comunale interessata da agglomerati o complessi urbani aventi caratteristiche specifiche e d'impianto, di interesse storico. Non è consentita nuova edificazione nelle zone agricole adiacenti alla perimetrazione di tali zone per una profondità di 50 ml. Per il centro storico di Terni si rinvia al Titolo IV.

2. Gli interventi in queste zone sono finalizzati alla salvaguardia delle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici e dell'impianto urbano ed hanno lo scopo di mantenere ed incrementare la popolazione attuale, di conservare e valorizzare le attività commerciali ed artigianali, di allontanare le attività nocive, di soddisfare le esigenze sociali attraverso la previsione dei servizi, di agevolare il recupero del patrimonio edilizio anche attraverso la previsione di alloggi a rotazione.

3. Sono destinate prevalentemente alla residenza (minimo 75% della volumetria) con riferimento all'art.55 precedente, salvo quanto precisato nel successivo comma 4.

4. Da tali zone sono comunque esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti, a giudizio dell'Amministrazione comunale, in contrasto con il carattere residenziale della zona.

5. E' obbligatoria la redazione del Piano attuativo esteso all'intera zona. Il Piano attuativo definirà le modalità di attuazione, anche attraverso il PEEP., degli interventi previsti.

6. In assenza del Piano attuativo sono consentiti con intervento edilizio diretto, in conformità a quanto previsto dalla LR 31/1997 art.16 c.2, gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) dell'art.11 nonché quelli previsti dalla lettera d) riguardanti esclusivamente opere interne di singoli edifici o parti di essi. In assenza del Piano Attuativo sono altresì ammessi piani PEEP e piani di recupero di iniziativa pubblica o privata limitati a singoli isolati od a parte di isolato.

7. Le zone A dei Piani attuativi approvati dei Centri storici di seguito elencati sono da considerarsi come Piani attuativi del nuovo PRG: Cesi, Porzano, Polenaco, Torre Orsina, Collestatte, Miranda, Acquapalombo, Appecano, Poggio Lavarino, Battiferro, Cecalocco, Papigno, Rocca S. Zenone, Collescipoli, Piediluco.

8. Nei nuovi Piani attuativi di cui al comma 5, per la tutela e la corretta progettazione degli elementi architettonici e di arredo che hanno rilevanza sulla formazione degli aspetti formali e funzionali del paesaggio edificato storico, si dovrà fare riferimento ai seguenti indirizzi:

- la forma storica della trama urbana guida la redazione dei progetti di recupero degli edifici storici esistenti;
- i caratteri volumetrici e formali degli edifici esistenti condizionano e caratterizzano gli interventi di recupero e di conservazione;
- il rivestimento degli edifici va normalmente eseguito ad intonaco;
- nel trattamento di finitura esterna sono proibite le idropitture legate con polimeri, i rivestimenti al quarzo plastico e le finiture graffiate; le tonalità dei colori sono quelle delle pitture a base di terre tipiche riscontrabili nella tradizione locale;
- qualora le facciate di edifici da recuperare prevedessero murature di pregio lasciate a facciavista, queste vanno tenute o ripristinate secondo l'originaria tessitura, preferibilmente con materiale di recupero;
- le pietre da impiegarsi devono provenire da cave locali oppure devono avere caratteristiche del tutto simili ai materiali locali (calcare: scaglia bianca e rosata; arenaria grigia etc.). Il trattamento di superficie deve rifarsi necessariamente alla tradizionale lavorazione locale, quando è previsto l'uso a facciavista.
- è sconsigliato l'uso dei marmi per la realizzazione degli elementi accessori di facciata (es. Scale esterne, soglie, mensole, etc.) mentre è sempre preferibile l'uso delle pietre locali o del laterizio;
- è da evitare la realizzazione di balconi in aggetto ed i parapetti in muratura piena o in materiali diversi da quelli tradizionali. Sono ammesse soluzioni di piccoli balconi su mensoloni lapidei o metallici progettati in coerenza con l'inferriata e motivati dal disegno architettonico adottato per il prospetto, che deve sempre tenere presente i caratteri locali presenti;
- le proporzioni e le forme delle porte e delle finestre devono essere coerenti con quelle documentate localmente;
- sono proibiti in tutte le aperture gli infissi e le persiane di alluminio naturale e anodizzato, le tapparelle avvolgibili in alluminio o plastica;

- le coperture degli edifici devono essere consone alla tradizione locale, a falde inclinate, con pendenza da realizzarsi a seconda del luogo;
- sono sconsigliate le coperture a terrazza; queste ultime possono essere realizzate incassate o su muri poggianti al suolo;
- i manti di copertura devono essere realizzati con coppi o con tegole e coppi;
- è vietato l'uso di zampini in cemento prefabbricati; in caso di rifacimento del tetto, questi vanno rimossi e sostituiti con quelli in legno o in laterizio o altro tipo, qualora attestati localmente;
- eventuali lucernai dovranno essere realizzati a raso delle coperture e limitati, nel numero e nelle dimensioni, allo stretto indispensabile per assicurare il "passo d'uomo";
- gli abbaini, le altane ed i sopralzi esistenti, purché autorizzati, possono di norma essere ripristinati utilizzando materiali e tipologie della tradizione;
- le opere da lattoniere dovranno essere riproposte secondo gli elementi caratteristici della tradizione locale;
- in caso di rifacimento, la configurazione degli sporti di gronda e degli sporti laterali dovrà rimanere proporzionata e conforme alla tipologia dell'abitazione;
- i comignoli tipici andranno conservati e consolidati nella forma e possibilmente nella posizione originaria; nel caso di realizzazione di nuovi comignoli, questi dovranno rifarsi a tipologie attestate localmente e con materiali consoni;
- sono vietati i cappellotti in eternit, cemento e acciaio;
- qualora debbano realizzarsi strutture di sostegno o di sottoscarpa, va evitato l'uso del calcestruzzo a vista e realizzazione di superfici continue e di estese dimensioni; vanno invece ricercate soluzioni che utilizzino anche come rivestimento, materiali propri della tradizione costruttiva locale e soluzioni di ingegneria naturalistica;
- le pavimentazioni esistenti ove di valore tradizionale storico vanno salvaguardate, ripristinate ed integrate con materiali analoghi per natura, colore e lavorazione; le nuove pavimentazioni esterne dovranno essere eseguite con materiali tradizionali posti in opera secondo tessiture attestate, comunque in tono don il contesto edificato;
- le recinzioni e le cancellate di particolare valore, in particolare quelle in ferro battuto, dovranno essere mantenute per quanto possibile ripristinando le parti mancanti;
- sono da evitare le recinzioni che alterino profondamente i caratteri del luogo e realizzate con materiali impropri;
- le nuove recinzioni vanno progettate come segno strettamente connesso alla struttura ed all'aspetto del centro storico e alla sua forma urbana;
- la scelta delle forme e dei materiali degli elementi concorrenti alla formazione dell'arredo urbano, deve essere eseguita in coerenza, con le immagini ambientali che si vogliono evidenziare;
- le insegne commerciali, le bacheche, le vetrine devono essere progettate in forma semplice e non mostrarsi invasive rispetto alle caratteristiche architettoniche degli edifici e certamente non obliterarne con la loro presenza, gli elementi architettonici di pregio;
- i nuovi arredi devono essere di pregio e concordi tra loro nelle tipologie in modo da non creare effetti di stridente contrasto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile, così come rilevato in sede di sopralluogo e quindi di tutte le modifiche e/o opere realizzate dalla proprietà **le planimetria catastale depositate** presso l'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati **non risulta essere conforme**.

Le difformità catastali rilevate sono regolarizzabili mediante redazione e presentazione di Pratiche di Variazione Catastale con procedura DO.C.FA.

Sarà quindi necessario presentare una Variazione Catastale con allegata nuova planimetria per regolarizzare le modifiche interne intervenute.

I costi per la pratica di Variazione Catastale e per la redazione della nuova planimetria da depositare, determinata dallo scrivente C.T.U., comprensiva delle spese e degli oneri e/o diritti catastali, è in via presuntiva **pari a circa Euro 700,00**.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile ad uso residenziale che si sviluppa su tre livelli; i vani principali ed in particolare soggiorno, cucina, nr. 2 camere da letto, bagno e terrazzo sono posti al piano secondo; è inoltre presente una cantina al piano terra e un vano al piano primo attualmente adibito a magazzino.

I tre livelli sono collegati da una scala interna di uso esclusivo.

L'unità immobiliare è ubicata in Terni, Località Collescipoli – Via Janni n° 16.

L'immobile risulta trovarsi in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento che si sviluppa al piano primo (unico vano) e secondo a circa mq. **120,00**; quella del terrazzo e è pari a circa mq. **6,25**; quella della cantina al piano terra è pari a circa mq. **21,80**.

L'edificio è stato costruito in data antecedente all'anno 1967 ed oggetto di condono edilizio ai sensi della legge n. 45/85.

L'altezza dell' appartamento al piano secondo è pari a ml. 2,80; al piano primo è pari a circa ml 2,80; quella della cantina è pari a ml. 2,20.

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **cordoli continui**,

materiale: **pietra o c.a**,

condizioni: **discrete** (non si evidenziano cedimenti fondali)

Strutture verticali

tipologia: **pareti in muratura**,

materiale: **pietra/laterizio**,

condizioni: **discrete,**

Strutture orizzontali

tipologia: **solai in latero-cemento**,

materiale: **travetti in c.a. tavelloni in laterizio**,

condizioni: **discrete,**

Scale

tipologia: **latero-cemento**,

materiale rivestimento: **marmo**,

ubicazione: **interna**,

servoscala: **assente**,

condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni

tipologia: **persiane,**

materiale: **legno**,

materiale protezione: **nessuno**,

condizioni: **buone,**

Infissi interni

tipologia: **a battente,**

materiale: **legno**,

condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole in laterizio,**

coibentazione: **inesistente**,

condizioni: **normali**

Pareti esterne

materiale: **pietra/laterizio** (su due lati), **intonaco** (su Via Janni)

coibentazione: **inesistente**,

rivestimento: **assente**,

condizioni: **discrete**

Portone di ingresso

tipologia: **anta doppia a battente,**

materiale: **legno**,

accessori: **senza maniglione antipanico**,

condizioni: **discrete,**

Pavimentazione interna

materiale: **legno, piastrelle** (bagno e cucina)

condizioni:**buone,**

Rivestimento interna

tipologia: **intonaco con tinteggiatura**

condizioni: **buone** (ad eccezione della tinteggiatura in alcune zone)

Rivestimento bagno

materiale: **piastrelle,**

condizioni: **buone,**

materiale: **piastrelle in gres**,

condizioni: **buone.**

Impianti

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**,

tensione: **220V**,

condizioni: **discrete**,

conformità: **da collaudare,**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**,

alimentazione: **diretta da rete comunale**,

rete di distribuzione: **tubi di tipologia mista**,

condizioni: **discrete**.

conformità: **da collaudare.**

Termico

tipologia: **autonomo**.

alimentazione: **metano** (caldaia ACS+riscaldamento) e presenza di scaldabagno elettrico

rete di distribuzione: **tubi in rame**,

diffusori: **radiatori in alluminio**,

condizioni: **discrete**,

conformità: **da collaudare.**

Fognatura

tipologia: **sottotraccia**.

rete di smaltimento: **allaccio alla rete pubblica.**

ispezionabilità: **ridotta**.

condizioni: **sufficienti**.

conformità:**da collaudare.**

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coeff. di ragguaglio	Valore equivalente
Appartamento P.1 °- P.2°	Superficie reale lorda	120	1	120
Terrazzo P.2°	Superficie reale lorda	6,25	0,3	2
Cantina P.T	Superficie reale lorda	21.8	0,5	11
		148,05 mq		133,00 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto di esecuzione e precedentemente descritto.

Il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione.

La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare; in particolare ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie

commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e allo stato di conservazione e manutenzione. Riferendosi proprio a queste ultime due voci è da sottolineare che l'immobile in oggetto risulta essere abitabile e in buone condizioni di conservazione.

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

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al 1° semestre 2015 (ultimo disponibile): per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia in stato di conservazione normale, le quotazioni medie sono comprese tra €/mq 650,00 e €/mq 950,00.
- Prezziario degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia riferito al 3° trimestre 2015 (ultimo disponibile): le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, sono comprese tra €/mq 700,00 e €/mq 900,00.
- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento, che hanno indicato, per immobili nel medesimo stato conservativo di quello oggetto della presente stima, valori compresi tra 600,00 e 1000,00 €/mq.

In considerazione della posizione/ubicazione e del fatto che l'immobile in oggetto si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, che gli impianti tecnologici sono in discrete condizioni di manutenzione, che la copertura a tetto versa attualmente in discreto stato di conservazione, sulla scorta dei parametri sopra indicati e "adeguando" opportunamente gli stessi al caso specifico e tenuto altresì in considerazione l'attuale andamento del mercato (negativo), il sottoscritto perito ritiene opportuno e determina un valore unitario al mq. pari ad **Euro/mq 800,00** che verrà applicato alle superfici opportunamente ragguagliate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Agenzia delle Entrate di Terni, Ufficio tecnico Urbanistica del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, per immobili della tipologia simile a quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale personale.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. ragguagliata (mq)	Valore/mq	Valore diritto e quota
Corpo Unico	Appartamento	133,00	€ 800,00	€ 106400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

- € 15.960,00

Costi/Oneri da sostenere per la pratica di Variazione Catastale e per la redazione delle nuove planimetrie degli immobili da depositare

- € 700,00

Spese/costi da sostenere per la redazione e l'acquisizione del Certificato Energetico del bene oggetto di esecuzione (A.P.E.)

- € 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **Euro 89.440,00**

L'Esperto alla stima

Ing. Riccardo Proietti

- ELENCO DEGLI ALLEGATI –

A) - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE;

B) - PLANIMETRIA CATASTALE DELL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE;

C) - PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO RILEVATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE, REDATTA IN SCALA DAL C.T.U.;

D) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE;

L'Esperto alla stima

Ing. Riccardo Proietti

T R I B U N A L E D I T E R N I

Es. imm.re iscritta al nr. 146/2015

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da : UNICREDIT S.P.A.

Contro : …OMISSIS… e …OMISSIS…

LOTTO 1

ALLEGATO “A”

<u>Estratto di mappa catastale</u>

Vis. ord.(1.00 euro)

1 Particella: 109

Comune: TERNI
Foglio: 154
Richiedente: RICCARDO PROIETTI

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

20-Ott-2015 10:30:38
Prot. n. TR0068859/ Oct

T R I B U N A L E D I T E R N I

Es. imm.re iscritta al nr. 146/2015

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da : UNICREDIT S.P.A.

Contro : …OMISSIS… e …OMISSIS…

LOTTO 1

ALLEGATO "B"

Planimetria catastale dell'immobile oggetto di esecuzione

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

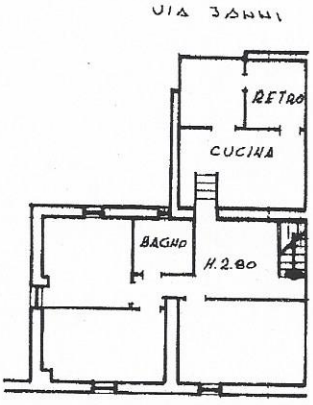
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI - COLLESCIPOLI *Via* JANNI N. 16

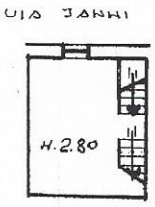
Ditta

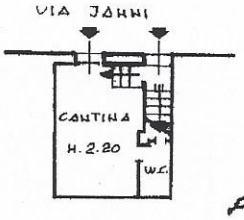
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO





PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

01440866

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

SOSTITUZIONE DEL FOGLIO 154
{109/4
{111

Compilata dal Geom. PINO FAVAZZO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERNI
DATA 26. 6. 1986
Firma: Favazzo Pino

ALBO GEOMETRI Prov. di TERNI 511 FAVAZZO PINO TERNI

ti - Situazione al 20/10/2015 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 154 Particella: 109 - Subalterno 4 >
ESCIPOLI n. 16 piano: T-1-2;

T R I B U N A L E D I T E R N I

Es. imm.re iscritta al nr. 146/2015

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da : UNICREDIT S.P.A.

Contro : …OMISSIS… e …OMISSIS…

LOTTO 1

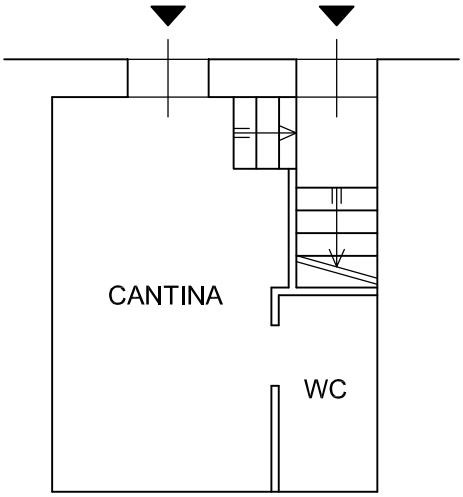
ALLEGATO "C"

Planimetria dello stato di fatto rilevato dell' immobile oggetto di esecuzione, redatta in scala dal C.T.U.

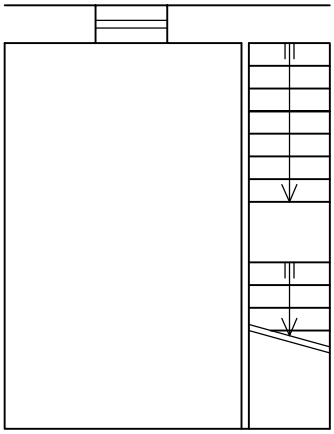
PLANIMETRIA STATO DI FATTO RILEVATO

Tribunale di Terni: esecuzione immobiliare n. 146/2015

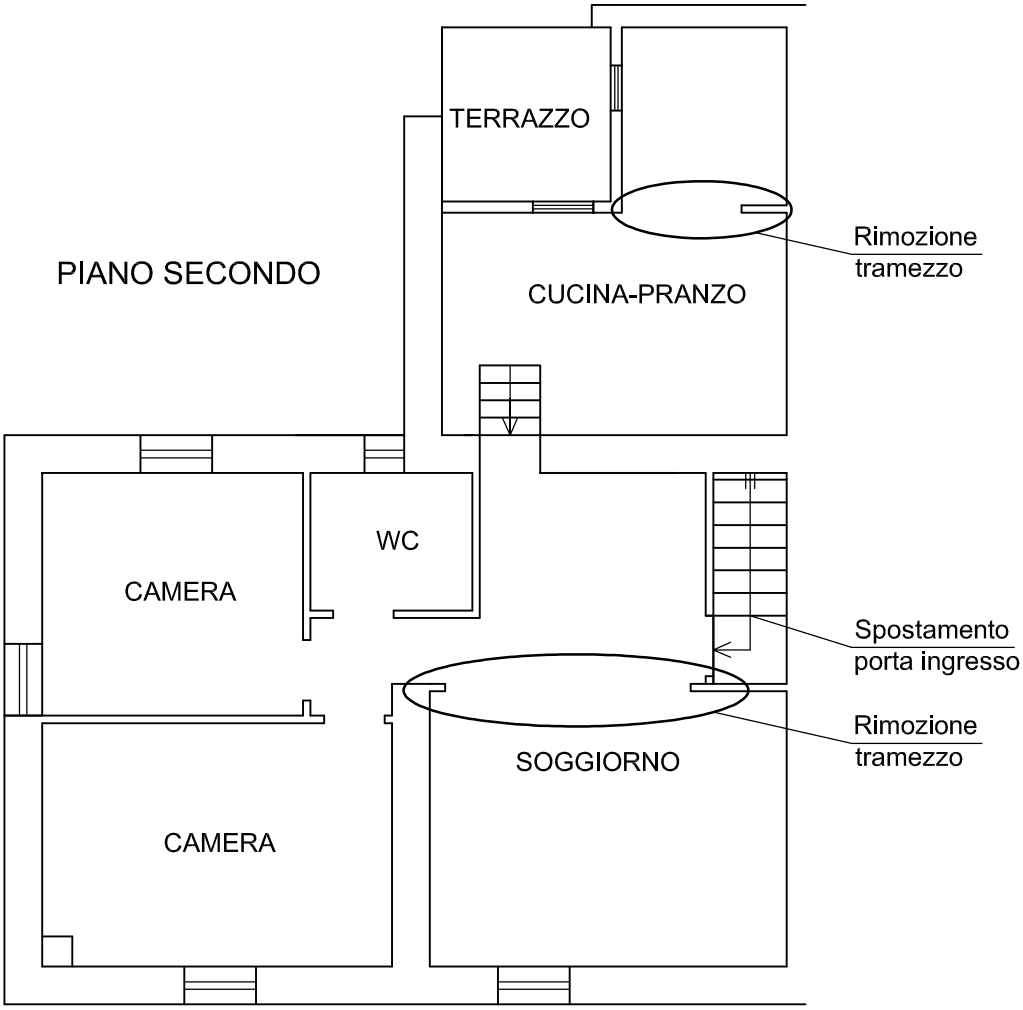
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



T R I B U N A L E D I T E R N I

Es. imm.re iscritta al nr. 146/2015

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da : UNICREDIT S.P.A.

Contro : …OMISSIS… e …OMISSIS…

LOTTO 1

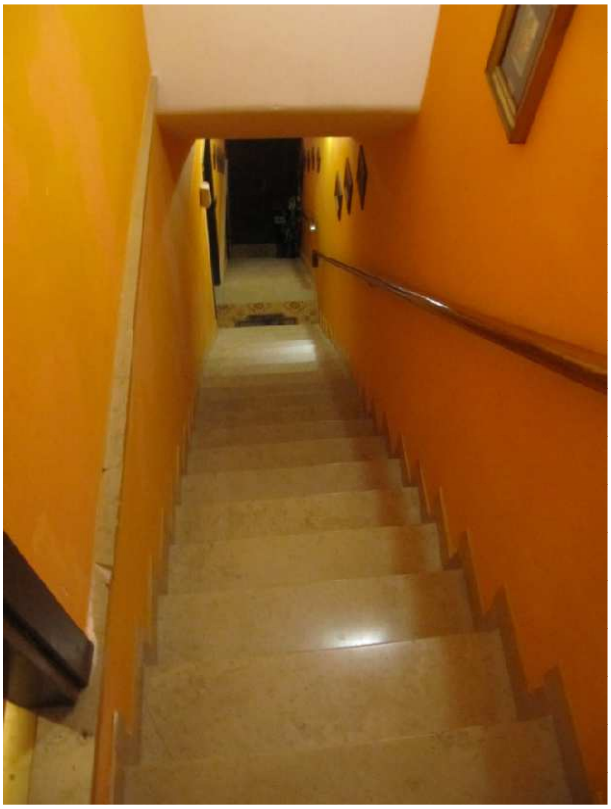
ALLEGATO "D"

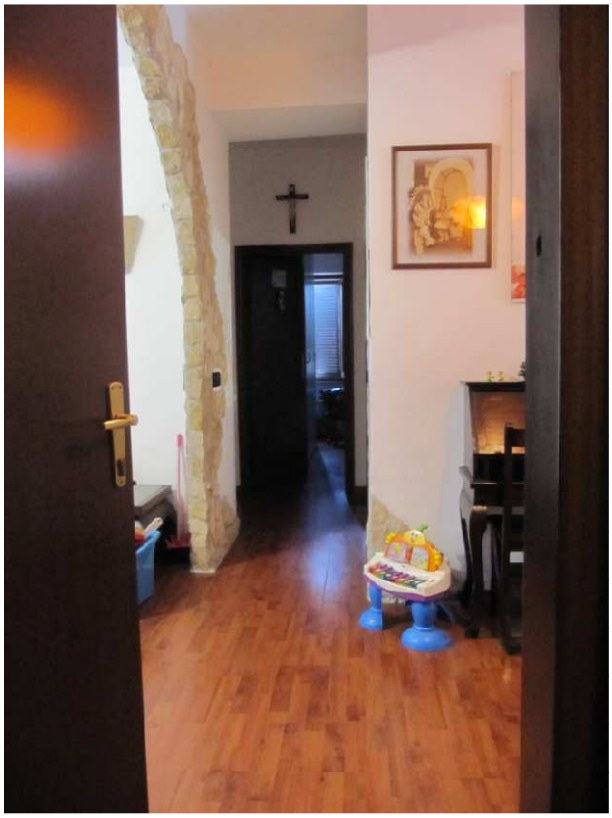
Documentazione fotografica dell'immobile oggetto di esecuzione

Esterno fabbricato

16

Interno appartamento





Felicità Non È Avere
uello Che Si Desidera,
Ma Desiderare
Quello Che Si Ha...

KEN

Terrazzo

Cantina