

# **TRIBUNALE DI TERNI**

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**GEOM. GIORGIO BARCAROLI**  
**Via Curio Dentato n° 27 – 05100 Terni**  
**Tel 0744406492 E-mail: giorgio.barcaroli@geopec.it**

**Esecuzione Imm. N° : 154 - 2016 G.E. NATALIA GIUBILEI**

**Custode: Dott. Federico Desantis**

**Esperto: Geometra Giorgio Barcaroli**

**Creditore: BANCO POPOLARE CREDITO COOPERATIVO**

**Esecutato: Sig. ...OMISSIS...**

**Oggetto: C.T.U. – Relazione di consulenza tecnica**

**Terni lì, 10/02/2017**

**Il Tecnico**

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA**

Contro:

**...OMISSIS...**

**Lotto 001**

N. Gen. Rep. **154/2016**

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario: **Dott. Federico Desantis**

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: **Geom. Giorgio Barcaroli**

CODICE FISCALE: BRC GRG 64B21 L1170

PARTITA IVA: 00783500556

Con studio in: via Curio Dentato n° 27 - 05100 terni

Telefono/fax: 0744.406492

E-Mail: [giorgio.barcaroli@geopec.it](mailto:giorgio.barcaroli@geopec.it)

Beni in **Terni** - Via degli Arroni n° 77**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Corpo A.****Terni: Via degli Arroni n° 77 interno 2.**

Proprietà per la quota di 1/1 (in regime di separazione dei beni) di un immobile ad uso residenziale sito all'interno di un fabbricato di recente costruzione, l'appartamento si sviluppa su due livelli, soggiorno con angolo cottura e servizi al piano terreno (zona giorno), nr. 2 locali, corridoio e bagno al piano primo (zona notte); i due livelli sono raccordati da una scala interna di collegamento.

**Identificato al catasto fabbricati:****Intestazione:**

...OMISSIS... nato a Roma il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS... - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**Foglio 129, particella 482, subalterno 24**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, piani 1-2 rendita € 333,11.

Indirizzo: Strada Santa Maria Maddalena snc

Derivante da: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

L'immobile confina con vano scale, affaccio su spazi comuni, immobile di altra proprietà, salvo altri.

**Nota Bene:** si precisa che, in base a quanto rilevato sul posto, il civico esatto assegnato dal Comune di Terni, è Via degli Arroni n° 77.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni di un immobile ad uso residenziale che si sviluppa su due livelli, composto da soggiorno con angolo cottura, e servizi al piano terreno (zona giorno), nr. 2 locali e bagno al piano primo (zona notte).

L'immobile si trova ubicato nel Comune di Terni (TR) - Via degli Arroni n. 77.

Caratteristiche zona: Semi-Periferica.

Area urbanistica: Prevalentemente residenziale a traffico scorrevole con ampi parcheggi sia privati che pubblici. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe : Residenziale.

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

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore; Parco Fluviale del Nera..

Attrazioni storiche: Rocca Albornoz di Narni.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile, al momento del sopralluogo effettuato in data 25.01.2017, risulta libero e non utilizzato da alcuno.

Si precisa che non sono stati rinvenuti oggetti di valore.

### **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:*

- **Convenzione Edilizia** a favore **COMUNE DI TERNI** (sede Terni, P.Iva 00175660554) e contro **...OMISSIS...** (nata a Terni il 05/12/1914, C.F. ...OMISSIS...)

In forza di atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni Dr. Aroldo Morelli in data 3/12/1983 Rep. 25.854, esecutivo per presa d'atto del Comitato di Controllo con visto n. 21788 del 20/12/83 e reg.to a Terni il 9.1.84 al n. 238 vol. 486, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare" in data 19/1/1984 al Reg. Part. **N. 563**

Avente ad oggetto il seguente immobile:

- 1/1 della P.P. dell'area sita in Comune di Terni, distinta nel vigente Catasto Terreni del detto Comune al **Fg. 129 p.lla 67/p**, relativa al piano di lottizzazione ed alle relative opere di urbanizzazione.

- **Convenzione Edilizia** a favore **COMUNE DI TERNI** (sede Terni, P.Iva 00175660554) e contro **...OMISSIS...** (nato a Terni il 18/04/1940, C.F. ...OMISSIS...)

In forza di atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni Dr. Agostino Tabarrini in data 31/3/1992 Rep. 30.599, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare" in data 29/4/1992 al Reg. Part. **N. 3161**

(in riferimento della formalità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare" in data 19/1/1984 al Reg. Part. **N. 563**, modificativa nella parte relativa agli oneri di urbanizzazione).

Avente ad oggetto il seguente immobile:

- 1/1 della P.P. dell'area sita in Comune di Terni, Loc. S. Maria Maddalena, distinta nel vigente Catasto Terreni del detto Comune al **Fg. 129 p.lla 67/p** di mq. 2.923, relativa al piano di lottizzazione ed alle relative opere di urbanizzazione.

- **Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio** a favore **COMUNE DI TERNI** (sede Terni, P.Iva 00175660554) e contro **...OMISSIS...** (nato a Terni il 18/04/1940, C.F. ...OMISSIS...)

In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Not. Fulvio Sbroli di Terni in data 25/2/2004 Rep. 134.801, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione

Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare" in data 25/3/2004 al Reg. Part. **N. 2235**

Avente ad oggetto il seguente immobile:

- 1/1 della P.P. dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Terni, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **Fg. 129 p.IIa 295/P**.

E più precisamente:

premessso

- che in data 1/3/99 prot. n. 11848 il signor ...OMISSIS... ha presentato unitamente ad altri proprietari richiesta di approvazione di piano attuativo in Zona S. M. Maddalena, per l'edificazione di nucleo ricadente in zona EB, Residenziale di espansione, attualmente adottato dal COMUNE DI TERNI con deliberazione n. 120 del 28/7/03;

- che in particolare, è proprietario dell'area identificata al Fg. 129 p.IIa 295/parte ricadente in zona F, nell'ambito del quale è possibile anche la realizzazione di strutture sociali;

- che nel piano attuativo è infatti prevista la realizzazione su detta p.IIa, di strutture residenziali ed assistenziali per anziani;

- che lo stesso ha quindi presentato richiesta di realizzazione di detta struttura mediante intervento diretto, come consentito dalla vigente normativa urbanistica in via "anticipata" rispetto alla realizzazione del piano;

- che il COMUNE DI TERNI ha assentito alla richiesta in attuazione dell'art. 28 N.T.A. unificate mediante approvazione del progetto per la struttura residenziale ed assistenziale per anziani.

Tutto ciò premesso

Il signor ...OMISSIS... ha dichiarato di impegnarsi personalmente, unilateralmente ed irrevocabilmente per sè ed aventi causa, alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, già previste nel P.A. e nel relativo schema di convenzione necessarie per la realizzazione della struttura residenziale e secondo le prescrizioni che in merito alle suddette opere verranno impartite dall'A.C. in fase di realizzazione delle medesime contestualmente alla realizzazione della struttura medesima, in "stralcio" rispetto a quanto previsto dal P.A.

- **Convenzione Edilizia** a favore **COMUNE DI TERNI** (sede Terni, P.Iva 00175660554) e contro, tra gli altri, **...OMISSIS...** (nato a Terni il 18/04/1940, C.F. ...OMISSIS...)

In forza di atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni in data 19/4/2005 Rep. 35.773, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare" in data 11/5/2005 al Reg. Part. **N. 3396**

Avente ad oggetto, tra le altre consistenze, i seguenti immobili:

- 1/1 della P.P. dell'area sita in Comune di Terni, Loc. S. Maria Maddalena, distinta nel vigente Catasto Terreni del detto Comune al **Fg. 129 p.IIe 421 – 407 e 410**, relativa al piano

attuativo di iniziativa privata di un'area sita in Voc. S. Maria Maddalena e relative opere di urbanizzazione.

- **Dichiarazione di Annullamento di Atti** a favore **MONDRIAN 102 IMMOBILIARE S.R.L.** (sede Roma, P.Iva 08461371000) e contro **BETONTECNA APPALTI S.R.L.** (sede Roma, P.Iva 07665531005)

In forza di atto emesso dal Tribunale di Roma in data 9/9/2009 Rep. 20.664, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare" in data 5/10/2009 al Reg. Part. **N. 7737**

Avente ad oggetto, tra le altre consistenze, il seguente immobile:

- 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo civile sita in Comune di Terni, via degli Arroni, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 129 p.IIa 482 sub. 24**, cat. A/2, vani 3.

E più precisamente

La Società MONDRIAN 102 IMMOBILIARE S.R.L. (sede Roma) **cita** la Società BETONTECNA APPALTI S.R.L. (sede Roma), a comparire avanti al Tribunale di Roma, all'udienza del 28/1/10 per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni:

- accertare la contrarietà a norma imperativa del contratto di permuta del 16/1/09 stipulato tra la MONDRIAN 102 IMMOBILIARE e BETONTECNA APPALTI, attesa la falsa attestazione e dichiarazione in atto pubblico di avvenuto collaudo;

- per l'effetto declamare la nullità del contratto di permuta stipulato in data 16/1/09 tra la MONDRIAN 102 IMMOBILIARE e BETONTECNA APPALTI l'imperizia, e così dichiararlo privo di qualsiasi effetto, efficacia e validità giuridica;

- in subordine, nella denegata e non creduta ipotesi in cui non venga accettata la nullità del contratto di permuta, accertare comunque, l'indebito arricchimento da parte di BETONTECNA APPALTI in danno di MONDRIAN 102 IMMOBILIARE della complessiva somma di Euro 2.732.562,03.

*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** a favore **CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO – S.P.A.** (sede Lucca, P.Iva 01460540469, elettivamente domiciliata presso la propria sede in Lucca, Piazza San Giusto n. 10) e contro **...OMISSIS...** (nato a Roma il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS...) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo (durata 25 anni) Pratica Atto a rogito Notaio Filippo Clericò di Terni in data 24/4/2009 Rep. 7.929 Iscritta presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio “Servizio di Pubblicità Immobiliare” in data 27/4/2009 al Reg. Part. **N. 775**

Importo ipoteca: **€ 216.800,00;**

Importo capitale: **€ 108.400,00.**

Avente ad oggetto il seguente immobile:

- 1/1 della P.P. dell’abitazione di tipo civile sita in Comune di Terni, via dei Pressio Colonnese SNC, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 129 p.lla 482 sub. 24**, cat. A/2, vani 3.

#### **4.2.2 Pignoramenti:**

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore **BANCO POPOLARE SOC. COOP.** (sede Verona, P.Iva 03700430238, elettivamente domiciliata presso lo studio dell’Avv. Maria Caterina Cagnotto in Terni, via I Maggio n. 15) e contro **...OMISSIS...** (nato a Roma il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS...) derivante da Atto Esecutivo o Cautelare Pratica Atto Giudiziario emesso dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 17/6/2016 Rep. 2.042 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio “Servizio di Pubblicità Immobiliare” in data 15/7/2016 al Reg. Part. **N. 4989**

Importo: **€ 127.321,48** oltre ai successivi interessi maturati e maturandi come previsto dal contratto di mutuo fino al saldo effettivo.

Avente ad oggetto il seguente immobile:

- 1/1 della P.P. dell’abitazione di tipo civile sita in Comune di Terni, via dei Pressio Colonnese SNC, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 129 p.lla 482 sub. 24**, cat. A/2, vani 3.

#### **4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna

#### **4.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

### **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

In base alla documentazione cartacea pervenuta allo scrivente in data 28/02/2017 da parte dell'amministratore dell'immobile (Sig. ...OMISSIS...), è emerso che l'esecutato è moroso nei confronti del condominio per un importo, al 28/02/2017, pari ad **Euro 977,94**. (vedi **Allegato "I"**).

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

### **Titolare/Proprietario:**

**...OMISSIS...** nato a Terni (TR) il 18/04/1940 – C.F. ...OMISSIS... – Proprietario per la quota di 1/1

dal **ante ventennio** al **28/04/2005**

In forza di denuncia di successione Pratica Successione Legittima in morte di ...OMISSIS... (nata a Terni il 05/12/1914, C.F. ...OMISSIS...) deceduta il 19/08/1987 registrata a Terni in data 16.02.81 al N. 95 Vol. 641, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare" in data 2/8/1988 al N. Reg. Part. 4904.

### **Titolare/Proprietario:**

**MONDRIAN 102 IMMOBILIARE S.R.L.** (sede Roma) – P. Iva 08461371000 – Proprietaria per la quota di 1/1

dal **28/04/2005** al **16/01/2009**

In forza di atto di compravendita Pratica Atto a rogito Notaio Monica Giannotti di Roma in data 28/04/2005 Rep. n. 16.916 registrato in data al N. Vol., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare" in data 10/05/2005 al Reg. Part. N. 3367.

### **Titolare/Proprietario:**

**BETONTECNA APPALTI S.R.L.** (sede Roma) – P. Iva 07665531005 – Proprietaria per la quota di 1/1

dal **16/01/2009** al **24/04/2009**

In forza di atto di compravendita Pratica Atto a rogito Notaio Monica Giannotti di Roma in data 16/01/2009 Rep. n. 22.454 registrato a Roma 5 in data 20.01.09 al N. 998 Vol. trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare" in data 22/01/2009 al Reg. Part. N. 609.



**Titolare/Proprietario:**

**...OMISSIS...** (nato a Roma (RM) il ...OMISSIS... – C.F. ...OMISSIS... – Proprietario per la quota di 1/1 (**coniugato in regime di separazione dei beni**)

dal **24/04/2009** al: **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita Pratica Atto a rogito Notaio Filippo Clericò di Terni in data 24/04/2009 Rep. n. 7.928 registrato a Terni in data 24.04.09 al N. 3034 Serie 1T trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare" in data 27/04/2009 al Reg. Part. N. 3406.

E più precisamente:

La società BETONTECNA APPALTI S.R.L. (sede Roma), come rappresentata, vende al signor ...OMISSIS... che accetta ed acquista, il seguente bene e precisamente:

- appartamento di civile abitazione sito in Terni, via dei Pressio Colonnese snc catastalmente indicata come Strada Santa Maria Maddalena, posto al piano primo con annesso sottotetto, composto da 3 vani catastali, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Fg. 129 p.Illa 482 sub. 24**, cat. A/2, cl. 3<sup>^</sup>, vani 3.

Si precisa che la p.Illa 482 del Fg. 129 di mq. 2.050 deriva dalla originaria p.Illa 449 del medesimo foglio e comprende le p.Ille 447 e 410 del Fg. 129, come risulta dal tipo mappale del 13/9/07 n. 155835.2/2007 in atti da tale data.

Si precisa inoltre che le p.Ille 449 e 447 del Fg. 129, ora soppresse, derivano rispettivamente dalle originarie p.Ille 421 e 407 del medesimo foglio.

Quanto in contratto viene venduto e rispettivamente acquistato a corpo e non a misura con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto a possedere con la proporzionale comproprietà di parti, spazi ed impianti del complesso edilizio in comunione come per legge ivi compresa la proporzionale comproprietà sui beni comuni e non censibili, il tutto come identificato nell'elaborato planimetrico e relativa denuncia di accatastamento e con tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal regolamento di condominio e relative tabelle millesimali del fabbricato denominato "S.ta Maria Maddalena C1D3" di cui è parte quanto in oggetto che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 18/11/08 Rep. 19657 reg.to a Terni il 21.11.08 al n. 8944 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 24/11/08 al n. 8787 di formalità, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

A detto regolamento è anche allegata la tabella di super condominio relativa all'intero complesso edilizio di cui è parte quanto oggetto del presente atto, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è stato convenuto d'accordo tra le stesse in Euro 140.000,00 il cui pagamento è regolato come segue:

- Euro 5.000,00 in contanti in data 16/1/09;
- 36.063,00 mediante assegno bancario non trasferibile in data odierna tratto sulla UniCredit

Banca di Roma;

- i residuali **Euro 98.937,00** verranno versati dalla parte acquirente alla parte venditrice, senza maggiorazione di interessi, entro 15 giorni da oggi a mezzo utilizzo del netto ricavo del contratto di mutuo bancario che in data odierna, con atto immediatamente successivo alla presente compravendita, la parte acquirente andrà a contrarre con la "Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A."

Le parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento.

**La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutti i patti e condizioni, diritti e riserve contenuti nell'atto a rogito Notaio Monica Giannotti di Roma Rep. 22.454.**

## **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 forza a **Permesso di Costruire n° 25 del 16/01/2006**.

Si precisa che l'immobile è attualmente sprovvisto del certificato di agibilità in quanto, in base a ricerche effettuate dallo scrivente, il Comune di Terni, alla ditta intestataria del titolo edilizio, ha fatto ingiunzione di pagamento per un importo di € 72.943,28 (vedi **Allegato "H"**).

### **Conformità urbanistico edilizia:**

A seguito di sopralluogo e rilievi effettuati è stato rilevato che il piano sottotetto è difforme rispetto al Permesso di Costruire. La difformità consiste nella diversa distribuzione degli spazi interni; ovvero la realizzazione di un corridoio e la creazione di due locali.

**Nella presente stima il sottotetto è stato considerato totalmente "abitabile e/o agibile", per essere considerato tale però è necessario presentare presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Terni idonea pratica edilizia per variazione di destinazione d'uso a sanatoria dei locali sottotetto così come stabilito dall'Art. 34 della Legge Regionale n° 1/2004 modificata dalla Legge Regionale n° 8/2011.**

**Gli oneri complessivi** per la variazione di destinazione d'uso in sanatoria, vengono pertanto stimati dallo scrivente perito a corpo, **pari a circa Euro 2.500,00** esclusi gli oneri concessori spettanti al Comune.

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

Descrizione : **Abitazione** di cui al punto **A (Corpo A)**

Proprietà per la quota di 1/1 (in regime di separazione dei beni) di un immobile ad uso residenziale sito all'interno di un fabbricato di recente costruzione, l'appartamento si sviluppa su due livelli, soggiorno con angolo cottura e servizi al piano terreno (zona giorno), nr. 2 locali, corridoio e bagno al piano primo (zona notte); i due livelli sono raccordati da una scala interna di collegamento.

L'immobile seppur di recente costruzione, non essendo mai stato abitato, ha subito un importante deterioramento, inoltre, alcune finiture dell'immobile non sono ancora state ultimate.

**Si precisa inoltre che la caldaia esterna non risulta essere presente e che il portone di ingresso necessita di essere sostituito in quanto seriamente danneggiato.**

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento che si sviluppa ai piani primo e secondo è pari a circa mq. **80,00**; quella del terrazzo a circa mq. **6,00**;

L'unità immobiliare è ubicata in Terni, Via degli Arroni n° 77.

L'altezza dell'appartamento al piano primo è pari a ml. 2,70 mentre quella al piano secondo/sottotetto è pari a circa ml 2,33.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>discrete</b>
Copertura	tipologia: <b>a due falde</b> , materiale: <b>latero-cemento</b> , condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi rovesce continue</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>latero-cemento</b> , materiale: <b>marmo</b> , ubicazione: <b>interna</b> , servoscala: <b>assente</b> , condizioni: <b>buone</b>

Solai	tipologia: <b>soffitto con travetti prefabbricati,</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.,</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.,</b> condizioni: <b>buone</b>

### **Componenti edilizie e costruttive**

Infissi esterni	tipologia: <b>persiane,</b> materiale: <b>legno,</b> materiale protezione: <b>nessuno,</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente,</b> materiale: <b>legno,</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto,</b> coibentazione: <b>sufficiente,</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura,</b> coibentazione: <b>sufficiente,</b> rivestimento: <b>assente,</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>gres porcellanato.</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle grès.</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente,</b> materiale: <b>legno,</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico,</b> condizioni: <b>pessime, da sostituire.</b>
Rivestimento bagno	materiale: <b>piastrelle in gres,</b> condizioni: <b>buone.</b>
Rivestimento cucina	materiale: <b>piastrelle in gres,</b> condizioni: <b>buone.</b>

### **Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> . tensione: <b>220V</b> . condizioni: <b>buone</b> . conformità: <b>da collaudare</b> .
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> . alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> . rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> . condizioni: <b>buone</b> . conformità: <b>da collaudare</b> .
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> . alimentazione: <b>metano</b> . rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> . diffusori: <b>radiatori in ferro</b> . condizioni: <b>buone</b> . conformità: <b>da collaudare</b> .
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> . alimentazione: <b>metano</b> . rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> . condizioni: <b>buone</b> . conformità: <b>da collaudare</b> .
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> . rete di smaltimento: <b>fogna</b> . ispezionabilità: <b>sufficiente</b> . condizioni: <b>sufficienti</b> . conformità: <b>da collaudare</b> .

**Superfici:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente di ragguglio	Valore equivalente
Appartamento	sup reale lorda	80,00	1,00	80,00
Terrazzo	sup reale lorda	6,00	0,25	1,50
<b>86,00 mq</b>				<b>81,50 mq</b>

**Identificato al catasto fabbricati:****Intestazione:**

...OMISSIS... nato a Roma il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS... - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**Foglio 129, particella 482, subalterno 24**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, piani 1-2 rendita € 333,11.

Indirizzo: Strada Santa Maria Maddalena snc

Derivante da: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

L'immobile confina con vano scale, affaccio su spazi comuni, immobile di altra proprietà, salvo altri.

**Nota Bene:** si precisa che, in base a quanto rilevato sul posto, il civico esatto assegnato dal Comune di Terni, è Via degli Arroni n° 77.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Vigente:  
in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008 (approvazione).

### **Art. 92      Zone di completamento urbano (Bb)**

Sono aree destinate al completamento ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Nelle zone di completamento urbano sono presenti destinazioni urbanistiche miste zone residenziali zone per servizi pubblici e privati zone produttive artigianali.

1. Nelle zone di completamento urbano è possibile realizzare destinazioni d'uso residenziali, direzionali, destinazioni per esercizi pubblici e commerciali, destinazioni per servizi pubblici ed attività di interesse generale, per servizi di quartiere, destinazioni connesse alla mobilità ed agli impianti tecnologici nonché laboratori artigianali di quartiere.

2. Nelle zone di completamento urbano la Parte operativa del PRG distingue aree di completamento e conservazione ed aree di nuova edificazione così come definite dal DM 1444/68.

3. Nelle aree di completamento e conservazione sono permesse con intervento edilizio diretto le opere di nuova costruzione ristrutturazione edilizia restauro e risanamento conservativo manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. Le aree di nuova edificazione delle zone di completamento urbano sono aree di incremento edilizio che necessitano di uno studio attuativo del tessuto edilizio da completare e delle urbanizzazioni secondarie a servizio dell'insediamento. Sono attuabili mediante piani attuativi di iniziativa pubblica, privata e/o mista.

5. Il perimetro delle zone di completamento urbano individuato in sede di piano strutturale è suscettibile di adattamenti ed adeguamenti in sede di piano operativo per una distanza in più o in meno pari a 10 metri dall'indicazione del piano strutturale.

#### **Conformità catastale:**

In base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, a seguito della diversa distribuzione delle tramezzature interne rilevata dal C.T.U., è risultato che **l'immobile non è attualmente conforme alla Planimetria Catastale** depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni.

**La suddetta difformità catastale è regolarizzabile mediante** presentazione presso l'Agenzia del Territorio da parte di un professionista abilitato di Variazione Catastale per cambio di destinazione d'uso locali sottotetto e variazione di toponomastica, con allegata nuova planimetria riportante l'esatto stato della u.i.u.

**La spesa per la pratica di Variazione Catastale** e per la redazione della nuova planimetria, determinata dallo scrivente C.T.U. sulla base delle tariffe professionali vigenti, comprensiva delle spese e degli oneri e/o diritti catastali, è in via presuntiva pari a circa **Euro 500,00.**

## **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 compendio immobiliare oggetto di esecuzione, costituito da un fabbricato principale adibito a civile abitazione disposto su due livelli raccordati da una scala interna di collegamento.

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.

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

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al 1° semestre 2016 (ultimo disponibile): per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia in stato di conservazione normale, le quotazioni medie sono comprese tra €/mq 800,00 e €/mq 1.500,00.

- Prezzario degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia riferito al 4° trimestre 2016 (ultimo disponibile): le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, sono comprese tra €/mq 1300,00 e €/mq 1.600,00.

- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento, che hanno indicato, per recenti compravendite di immobili nel medesimo stato conservativo di quello oggetto della presente stima, valori compresi tra 1.000,00 e 1.500,00 €/mq.

In considerazione della posizione/ubicazione e del fatto che l'immobile in oggetto è di recente costruzione; che gli impianti tecnologici sono in buone condizioni di manutenzione; che la copertura a tetto versa attualmente in buono 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 ritiene opportuno e determina un valore unitario al mq. pari ad **Euro/mq 1.200,00** che verrà applicato alle superfici commerciali delle diverse destinazioni, opportunamente ragguagliate.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, 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, Recenti Atti di compravendita stipulati nel Comune di Terni, su immobili (appartamenti e magazzini) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale personale.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobili	Superficie Raggiagliata (Mq)	Valore/mq	Valore diritto e quota
<b>Corpo A</b>	Proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento di civile abitazione. <b>Corpo A</b>	mq 81,50	€. 1.200,00	€ 97.800,00

**Euro 97.800,00****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.)	- € 14.670,00
Spese/Oneri necessari alla regolarizzazione edilizia relativamente alla variazione di destinazione d'uso dei locali sottotetto.	- € 2.500,00
La spesa per la pratica di Variazione Catastale e per la redazione della nuova planimetria, determinata dallo scrivente C.T.U. sulla base delle tariffe professionali vigenti, comprensiva delle spese e degli oneri e/o diritti catastali.	- € 500,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **Euro 80.130,00**

L'Esperto alla stima  
*Geom. Giorgio Barcaroli*



# ***TRIBUNALE DI TERNI***

***G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI***

***Esecuzione Immobiliare promossa da :***

***BANCO POPOLARE CREDITO COOPERATIVO***

***c/***

***...OMISSIS...***

***ELENCO ALLEGATI PERIZIA***

***GEOM. GIORGIO BARCAROLI***

***Via Curio Dentato n° 27 – 05100 Terni***

***Tel 0744406492 E-mail: giorgio.barcaroli@geopec.it***

**- ELENCO DEGLI ALLEGATI -**

- A)** - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDICATO L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE;
- B)** - PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE;
- C)** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE;

L'Esperto alla stima  
*Geom. Giorgio Barcaroli*

# ***TRIBUNALE DI TERNI***

***G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI***

***Esecuzione Immobiliare promossa da :***

***BANCO POPOLARE CREDITO COOPERATIVO***

***c/***

***...OMISSIS...***

***- ALLEGATO “A” -***

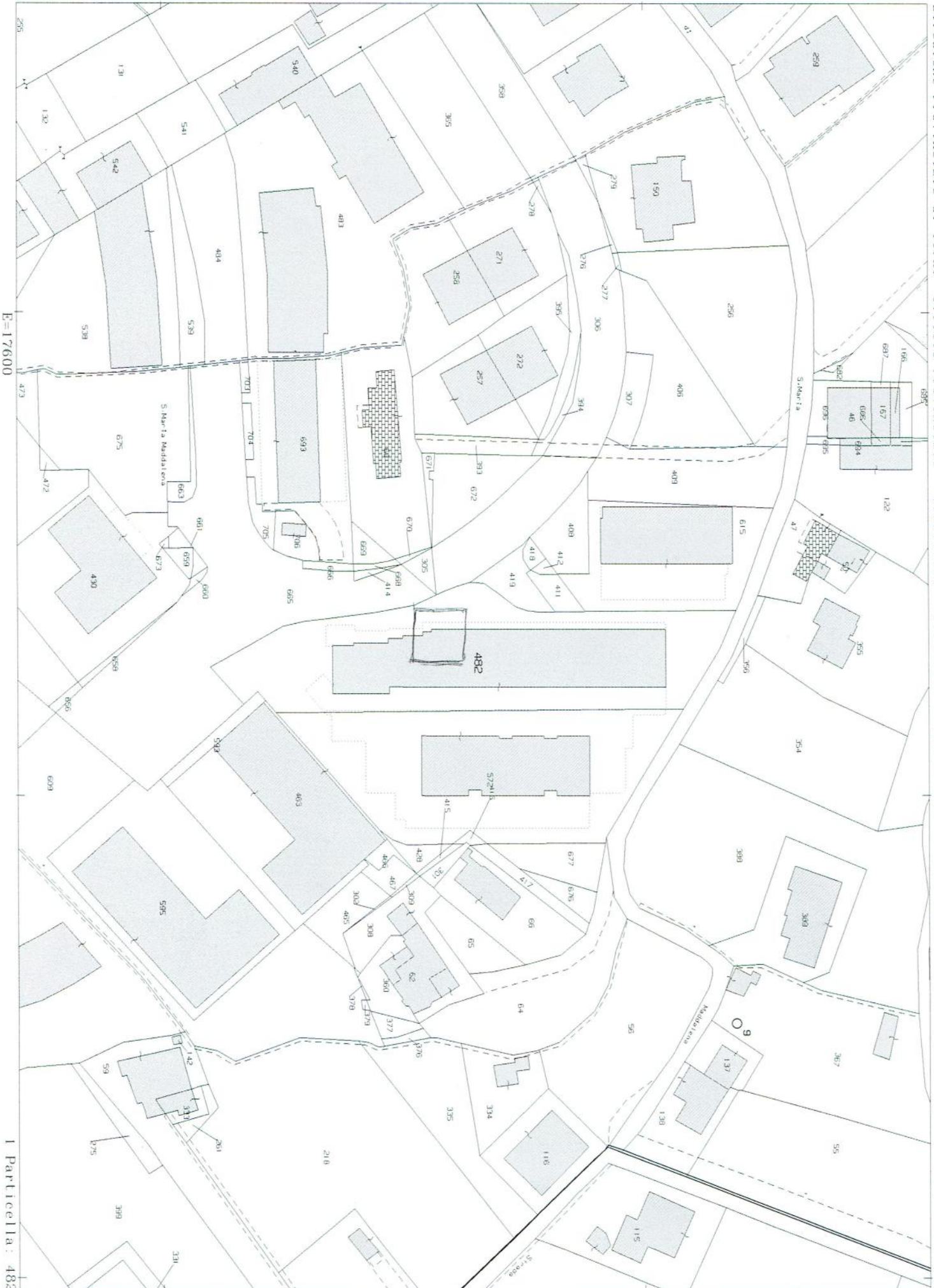
***ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDICATO***

***L’IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE;***

***GEOM. GIORGIO BARCAROLI***

***Via Curio Dentato n° 27 – 05100 Terni***

***Tel 0744406492 E-mail: giorgio.barcaroli@geopec.it***



E=17600

I Particella: 482

# ***TRIBUNALE DI TERNI***

***G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI***

***Esecuzione Immobiliare promossa da :***

***BANCO POPOLARE CREDITO COOPERATIVO***

***c/***

***...OMISSIS...***

***- ALLEGATO “B” -***

***PLANIMETRIA CATASTALE DELL’IMMOBILE***  
***OGGETTO DI ESECUZIONE***

***GEOM. GIORGIO BARCAROLI***

***Via Curio Dentato n° 27 – 05100 Terni***

***Tel 0744406492 E-mail: giorgio.barcaroli@geopec.it***

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 482

Subalterno: 24

Compilata da:

Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

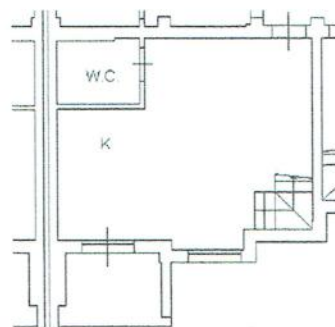
Prov. Roma

N. 23766

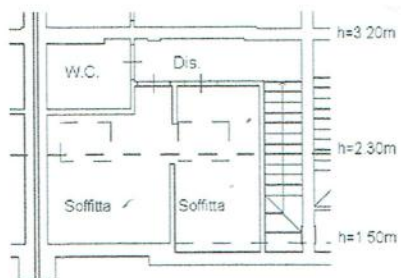
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 24 >  
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 1-2 interno: B6;



**PIANO PRIMO**  
h=2.70 m



**PIANO SOTTOTETTO**



Ultima Planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. TR0082767 - Richiedente CTU BARCAROLI GIORGIO

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

# ***TRIBUNALE DI TERNI***

***G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI***

***Esecuzione Immobiliare promossa da :***

***BANCO POPOLARE CREDITO COOPERATIVO***

***c/***

***...OMISSIS...***

***- ALLEGATO “C” -***

***DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA***

***GEOM. GIORGIO BARCAROLI***

***Via Curio Dentato n° 27 – 05100 Terni***

***Tel 0744406492 E-mail: giorgio.barcaroli@geopec.it***

**Tribunale di Terni - Es. Imm. n. 154/2016**



***Geom. Giorgio Barcaroli***

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 154/2016 R.Es.













*Geom. Giorgio Barcaroli*

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 154/2016 R.Es.











*Geom. Giorgio Barcaroli*

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 154/2016 R.Es.





*Geom. Giorgio Barcaroli*

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 154/2016 R.Es.

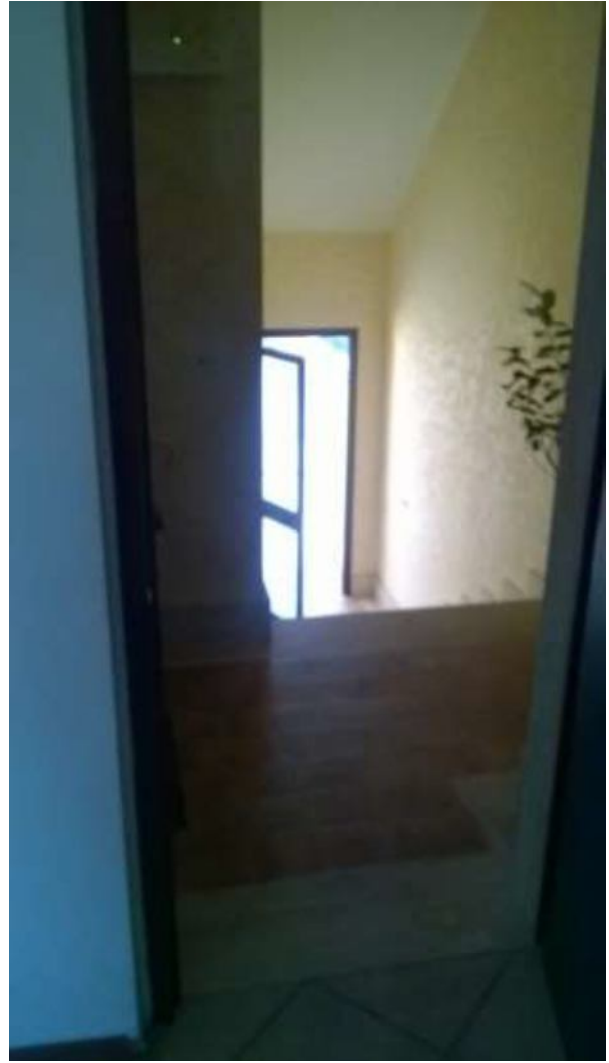
**Tribunale di Terni - Es. Imm. n. 154/2016**



***Geom. Giorgio Barcaroli***

Tribunale di Terni - Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 154/2016 R.Es.





*Geom. Giorgio Barcaroli*

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 154/2016 R.Es.









*Geom. Giorgio Barcaroli*

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 154/2016 R.Es.









*Geom. Giorgio Barcaroli*

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 154/2016 R.Es.





**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0102999 del 06/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Strada Santa Maria Maddalena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 482

Subalterno: 24

Compilata da:

Di Iesu Filippo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Roma

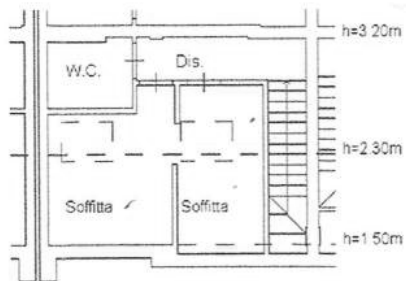
N. 23766

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO PRIMO**  
h=2.70 m



**PIANO SOTTOTETTO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 129 Particella: 482 - Subalterno 24 >  
STRADA SANTA MARIA MADDALENA piano: 1-2 interno: B6;

Ultima Planimetria in atti