

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° : 156 - 2017 G.E. ILARIA PALMERI

Custode: Avv. Barbara Poggiani

Esperto: Geometra Giorgio Barcaroli

Creditore: NUOVA BANCA DELLE MARCHE SPA

Esecutato: ...OMISSIS...

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

Terni lì, 20/09/2018

Il Tecnico

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

NUOVA BANCA DELLE MARCHE SPA

Contro:

...OMISSIS...

Lotto 001

N. Gen. Rep. **156/2017**

Giudice: **Dott.ssa Palmeri Ilaria**

Custode Giudiziario: **Avv. Barbara Poggiani**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Geom. Giorgio Barcaroli**

CODICE FISCALE: BRC GRG 64B21 L1170

PARTITA IVA: 00783500556

Con studio in: via Curio Dentato - 05100 terni

Telefono/fax: 0744.406492

E-Mail: giorgio.barcaroli@geopec.it

Beni in **Terni** – Vocabolo Casali n° 63**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Corpo A.****Terni: Vocabolo Casali n° 63**

Diritto di Proprietà per la quota di 1/1 di un immobile ad uso residenziale sito al piano primo di un fabbricato multipiano realizzato negli anni 80-90. L'appartamento è così suddiviso; ingresso con ampio soggiorno-cucina e ripostiglio nella zona giorno, disimpegno, tre camere da letto e bagno nella zona notte, locale cantina al piano seminterrato.

Identificato al catasto fabbricati:**Intestazione:**

...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...C.F. ...OMISSIS... - diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 160, particella 426, subalterno 68, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, piani 1-S1 rendita € 464,81.

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

Coerenze:

L'immobile confina sul lato Nord con il Sub. 67, lato Est scala comune e con il Sub. 69, lato Ovest con il Sub. 35.

Corpo B.**Terni: Vocabolo Casali n° 63**

Diritto di Proprietà per la quota di 1/1 di un immobile ad uso garage sito al piano seminterrato di un fabbricato multipiano realizzato negli anni 80-90.

Identificato al catasto fabbricati:**Intestazione:**

...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...C.F. ...OMISSIS... - diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 160, particella 426, subalterno 141, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 20 mq, piano S1 rendita € 37,18.

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

Coerenze:

L'immobile confina sul lato Nord con il Sub. 140, lato Est passaggio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quota di proprietà pari a 1/1 di un immobile adibito a civile abitazione sito al piano primo con garage di pertinenza al piano seminterrato.

Gli immobili si trovano ubicati nel Comune di Terni (TR) - Località Vocabolo Casali, n. 63.

Caratteristiche zona: Periferica normale.

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, Piediluco....

Attrazioni paesaggistiche: Mura Ciclopiche di Amelia; Oasi naturalistica di Alviano; Rocca Alborno di Narni; Cascata delle Marmore; Gole della Valnerina; campagne e vallate umbre; Parco Fluviale del Nera.

Attrazioni storiche: Rocca Alborno di Narni.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 25/10/2017 l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra ...OMISSIS... nata a Palmanova il ...OMISSIS... in forza di Contratto di Locazione stipulato con il proprietario (esecutato) in data 20.07.2016 (vedi - **Allegato "A"**).

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:

- **Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso – Costituzione del Diritto di Superficie** a favore **COOPERATIVA EDILIZIA TERNI 2000 SOC. COOP. A R.L.** (sede Terni) e contro **COMUNE DI TERNI** (sede Terni)

In forza di atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni in data 28/05/1982 rep. 24913, trascritto a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 30/06/1982 al Reg. Particolare **N. 3745**

Avente ad oggetto:

- 1/1 del **Diritto di Superficie** sugli appezzamenti di terreno siti in Comune di Terni, distinti al Fg. 160 p.lle 372 – 373 – 375 – 119/p – 368 – 369 – 123/p – 374 – 370 – 126 – 127/p – 381 e 383 di Ha 03.76.87, per anni 99 dal 28/05/1982 rinnovabili per ulteriori 99 anni

(attualmente decaduta).

- **Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso – Costituzione del Diritto di Superficie** a favore **COOPERATIVA EDILIZIA TERNI 2000 SOC. COOP. A R.L.** (sede Terni) e contro **COMUNE DI TERNI** (sede Terni)

In forza di atto a rogito del Vice Segretario Generale del Comune di Terni in data 04/01/1983 rep. 25327, trascritto a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 03/02/1983 al Reg. Particolare **N. 828**

A rettifica della convenzione trascritta in data 30/06/1982 al n. 3745, con il quale si stabilisce che il prezzo base medio massimo di prima cessione e assegnazione degli alloggi è di £. 507.000 al Mq.

(attualmente decaduta).

- **Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso – Costituzione del Diritto di Superficie** a favore **COOPERATIVA EDILIZIA TERNI 2000 SOC. COOP. A R.L.** (sede Terni) e contro **COMUNE DI TERNI** (sede Terni)

In forza di atto a rogito del Vice Segretario Generale del Comune di Terni in data 21/03/1983 rep. 25436, trascritto a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 25/03/1983 al Reg. Particolare **N. 1837**

A rettifica della trascrizione n. 3745 del 30/06/1982, in tale atto viene specificato che il diritto di superficie deve ritenersi e più precisamente riferito alle seguenti aree:

- Fg. 160 p.lle 372 – 373 – 375 – 386 – 369 – 387 – 374 – 370 – 126 – 127 – 368 – 381 e 383 di Ha 03.69.27

(attualmente decaduta).

- **Regolamento di Condominio** a favore **COOPERATIVA EDILIZIA TERNI 2000 SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESP. LIM.** (sede Terni – P.Iva 00191880558), contro **COOPERATIVA EDILIZIA TERNI 2000 SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESP. LIM.** (sede Terni – P.Iva 00191880558)

In forza di atto a rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 28/07/1989 rep. 47269, trascritto a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 10/08/1989 al Reg. Particolare **N. 5185**

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

- 1/1 del **Diritto di Superficie** del fabbricato sito in Comune di Terni, distinto nel N.C.E.U. del detto Comune al **Fg. 160 p.la 426 sub. 68**, cat. X;

- 1/1 del **Diritto di Superficie** del fabbricato sito in Comune di Terni, distinto nel N.C.E.U. del detto Comune al **Fg. 160 p.la 426 sub. 141**, cat. X.

- **Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso** (cessione in proprietà in quota millesimale di area già concessa in diritto di superficie ai sensi dell'art. 31 L. 448/98) a favore **...OMISSIS...** (**coniugata in regime di separazione dei beni**) e contro **COMUNE DI TERNI** (sede Terni, P.Iva 00175660554)

In forza di atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni Dott. Giuseppe Aronica in data 18/01/2011 rep. 37492, trascritto a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 27/01/2011 al Reg. Particolare **N. 640**

Avente ad oggetto:

- 5,650/1000 della **Proprietà per l'Area** sugli appezzamenti di terreno siti in Comune di Terni, Voc. Casali – Papigno – Zona VIII del PEEP – Nucleo III, distinti al C.T. al Fg. 160 p.lle 686 – 426 – 427 – 428 – 688 e 689, per una superficie complessiva di mq. 25.457.

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 **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** (sede Ancora – P.Iva 01377380421, elettivamente domiciliata presso la propria sede legale in Ancona, via Menicucci n. 4/6) contro **...OMISSIS...** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (durata / anni) pratica Atto a rogito Notaio Vincenzo Clericò di Terni (TR) in data 27/06/2011 rep. 23883/12069 iscritta a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 04/07/2011 al Reg. Particolare **N. 1271.**

Importo ipoteca: **€ 224.000,00;**

Importo capitale: **€ 112.000,00.**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore **REV GESTIONE CREDITI S.P.A.** (sede Roma – P.Iva 13653361009, elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avv. Elisabetta Becherini, in Bastia Umbra via A. Volta n. 4) contro **...OMISSIS...** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare pratica Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 21/07/2017 rep. 2143 trascritto a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 10/08/2017 al Reg. Particolare **N. 5836**

Importo: **€ 118.120,94** oltre interessi convenzionalmente pattuiti maturati e maturandi, da calcolarsi sul debito residuo e sulle singole rate scadute fino al saldo effettivo, nonché le spese di notifica e le successive occorrendo.

Si precisa che in data 15.06.2017, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione, la Soc. PURPLE SPV S.R.L., SOCIET A RESPONSABILIT LIMITATA UNIPERSONALE, costituita ai sensi dell'art. 3 L. 130/1999, con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n.1 (C.F. e P.Iva 04846340265), ha acquistato, pro soluto ed in blocco, da REV GESTIONE CREDITI S.P.A. i crediti pecuniari precedentemente trasferiti da NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.P.A. a REV GESTIONE CREDITI S.P.A., in virtù dei provvedimenti di Banca d'Italia n. 98829 e n.155670, ivi compreso il credito di cui alla presente nota di trascrizione. Unitamente ai crediti, sono stati trasferiti alla SOC. PURPLE SPV S.R.L., senza necessità di alcuna formalità e annotazione, come previsto dall'art. 58, co iii, TUB, tutti gli altri diritti del cedente, derivati dai crediti in oggetto di cessione, ivi incluse le garanzie reali e personali, i privilegi, gli accessori e più in generale ogni diritto, azione, facoltà o prerogativa, anche di natura processuale, inerente ai suddetti crediti ed ai contratti che li hanno generati. Nell'ambito di tale operazione, NUOVA BANCA DELLE MARCHE

S.P.A. è stata confermata quale SERVICER per l'amministrazione, gestione, riscossione e recupero dei crediti cartolarizzati.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In base alla specifica richiesta fatta dal C.T.U. e alla successiva comunicazione avvenuta tramite mail in data 17/09/2018 da parte dell'amministratore condominiale dello stabile - Sig. Ruggeri Roberto, **è emerso che l'esecutato non è in regola** nei confronti del Condominio. (vedi **Allegato "L"**).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

...OMISSIS... nata a TERNI (TR) il 18.07.1974 – **...OMISSIS...(nubile)** – Proprietaria per la quota di 1/1 della **Proprietà Superficiaria**

dal **29/12/1992** al **18/01/2011**

In forza di atto di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia pratica Atto a rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 29/12/1992 rep. 67610, reg.to a Terni in data 15.01.1993 al n. 188 vol. / – trascritto a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 15/01/1993 al Reg. Particolare N. 378.

Titolare/Proprietario:

...OMISSIS... nata a TERNI (TR) il 18.07.1974 – **...OMISSIS...(coniugata in regime di separazione dei beni)** – Proprietaria per la quota di 5,650/1000 della **Proprietà per l'Area**

dal **18/01/2011** al **27/06/2011**

In forza di atto di **Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso** (cessione in proprietà in quota millesimale di area già concessa in diritto di superficie ai sensi dell'art. 31 L. 448/98) pratica Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni Dott. Giuseppe Aronica in data 18/01/2011 rep. 37492 – trascritto a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 27/01/2011 al Reg. Particolare N. 640.

Titolare/Proprietario:

...OMISSIS... nato a **...OMISSIS...** (SR) il **...OMISSIS...** – C.F. **...OMISSIS...** (**celibe**) – Proprietario per la quota di 1/1 della **Piena Proprietà**

dal **27/06/2011** al: **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita pratica Atto a rogito Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 27/06/2011 rep. 23882/12068 – trascritto a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 04/07/2011 al Reg. Particolare N. 5595.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da indagini esperite dallo scrivente C.T.U. presso gli Uffici Tecnici-Urbanistica del Comune di Terni e da quanto risulta anche dall'Atto di provenienza dell'esecutato, è stato rilevato che l'immobile è stato realizzato in forza a **Permesso di costruire n° 26390 del 30/08/1982.**

L'immobile risulta essere in possesso del Certificato di Agibilità acquisito con **Prot. N° 60958 del 24/09/1999.**

Conformità urbanistico edilizia:

A seguito di sopralluogo e rilievi effettuati è stato rilevato che l'appartamento presenta significative differenze nella disposizione delle tramezzature interne rispetto al progetto assentito. Tali modifiche non costituiscono una difformità in quanto le opere sono state eseguite all'interno dell'unità immobiliare (vedi **Allegato "E"**). Sarà comunque necessario redigere, tramite tecnici abilitati, idonea certificazione (o dichiarazione di rispondenza) di tutti gli impianti presenti all'interno dell'abitazione per una spesa stimata dallo scrivente, **pari a circa Euro 3.000,00.**

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 "E".**

Destinazione urbanistica Foglio 46 P.IIa 780:

Nel Piano Regolatore Vigente:

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

OP-Art.57 *Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))*

1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la

saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

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 o opere realizzate dalla proprietà sono difformi con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.

Le difformità catastali rilevate sono regolarizzabili mediante: Pratica di Variazione Catastale con procedura DO.C.FA.

E' quindi necessario presentare una Variazione Catastale/Nuovo accatastamento con pratica DO.C.FA., riportante lo stato di fatto rilevato degli immobili oggetto di esecuzione. La spesa per la pratica di Variazione Catastale e per la redazione delle nuove planimetrie e dell'elaborato planimetrico da depositare, 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 800,00.

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

Diritto di Proprietà per la quota di 1/1 di un immobile ad uso residenziale sito al piano primo di un fabbricato multipiano realizzato negli anni 80-90. L'appartamento è così suddiviso; ingresso con ampio soggiorno-cucina e ripostiglio nella zona giorno, disimpegno, tre camere da letto e bagno nella zona notte, locale cantina al piano seminterrato.

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta trovarsi in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento è pari a circa mq. **105,00** mentre la cantina di pertinenza pari a circa mq. **10,00**.

L'unità immobiliare è ubicata in Terni, Località Casali di Papigno – Vocabolo Casali n° 63.

L'altezza dell'appartamento è pari a ml. 2,70; quella della cantina è pari a ml. 2,50.

L'immobile è sprovvisto di ascensore.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. , condizioni: discrete
Copertura	tipologia: a falda unica , materiale: latero-cemento , condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi rovesce continue , materiale: c.a. , condizioni: buone
Scale	tipologia: latero-cemento , materiale: marmo , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto con travetti prefabbricati , condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. , condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. , condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia: Tapparella , materiale: pvc , materiale protezione: nessuno , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno , condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: inesistente , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: laterizio e intonaco , coibentazione: inesistente , rivestimento: assente , condizioni: buone

Pavim. Esterna	materiale: asfalto.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle grès. condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Rivestimento bagno	materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.
Rivestimento cucina	materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.

Impianti:

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

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente di ragguglio	Valore equivalente
Appartamento P.1.	sup reale lorda	105,00	1,00	105,00
Cantina al P.S.	sup reale lorda	10,00	0,25	2,50
115,00 mq				107,25 mq

Identificato al catasto fabbricati:**Intestazione:**

...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...C.F. ...OMISSIS... - diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 160, particella 426, subalterno 68, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, piani 1-S1 rendita € 464,81.

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

Coerenze:

L'immobile confina sul lato Nord con il Sub. 67, lato Est scala comune e con il Sub. 69, lato Ovest con il Sub. 35.

Descrizione : **Garage** di cui al punto **B (Corpo B)**

Diritto di Proprietà per la quota di 1/1 di un immobile ad uso garage sito al piano seminterrato di un fabbricato multipiano realizzato negli anni 80-90.

L'unità immobiliare risulta accessibile direttamente dall'interno del fabbricato, è costituita da una pavimentazione in gres, porta basculante in ferro ed è dotato di illuminazione.

La superficie complessiva del garage è di circa mq **22,00**.

L'altezza è di circa ml 2,50.

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente di ragguglio	Valore equivalente
Garage	sup reale lorda	22,00	0,70	15,40
22,00 mq				15,40 mq

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...C.F. ...OMISSIS... - diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 160, particella 426, subalterno 141, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 20 mq, piano S1 rendita € 37,18.

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

Coerenze:

L'immobile confina sul lato Nord con il Sub. 140, lato Est passaggio comune.

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 appartamento adibito a civile abitazione con cantina dipertinenza e garage al piano seminterrato.

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 perfette condizioni di manutenzione e conservazione.

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

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al 2° semestre 2017 (ultimo disponibile): per immobili ubicati nella stessa zona, della stessa tipologia e in stato di conservazione normale, le quotazioni medie sono comprese tra €/mq 700,00 e €/mq 1.300,00.

- Prezziario degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia riferito al 2° trimestre 2018 (ultimo disponibile): le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, sono comprese tra €/mq 900,00 e €/mq 1.200,00.

- 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 800,00 e 1.100,00 €/mq.

In considerazione del fatto che l'immobile in oggetto si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione; che gli impianti tecnologici sono in buone condizioni dato che ha subito un importante intervento di manutenzione; sulla scorta dei parametri sopra indicati e "adeguando" opportunamente gli stessi al caso specifico, 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 1.050,00** 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 Ragguagliata (Mq)	Valore/mq	Valore diritto e quota
Corpi A - B	Proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento di civile abitazione con cantina di pertinenza. Corpo A	mq 107,25	€. 1.050,00	€ 112.612,50
	Proprietà per la quota di 1/1 di un Garage al piano seminterrato. Corpo B	mq 15,40	€. 1.050,00	€. 16.170,00

Euro 128.782,50

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.).	- € 19.317,38
- Spese/Oneri necessari per la certificazione degli impianti oltre a spese tecniche	- € 3.000,00
- Spese/Oneri necessari alla regolarizzazione catastale dell'appartamento oggetto di esecuzione	- € 800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **Euro 105.665,12**

L'Esperto alla stima
Geom. Giorgio Barcaroli

- ELENCO DEGLI ALLEGATI -

- A)** - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDICATI GLI IMMOBILI E TERRENI OGGETTO DI ESECUZIONE;
- B)** - PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE;
- C)** - PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO RILEVATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE, REDATTA IN SCALA DAL C.T.U.;
- D)** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE;

L'Esperto alla stima
Geom. Giorgio Barcaroli

TRIBUNALE DI TERNI

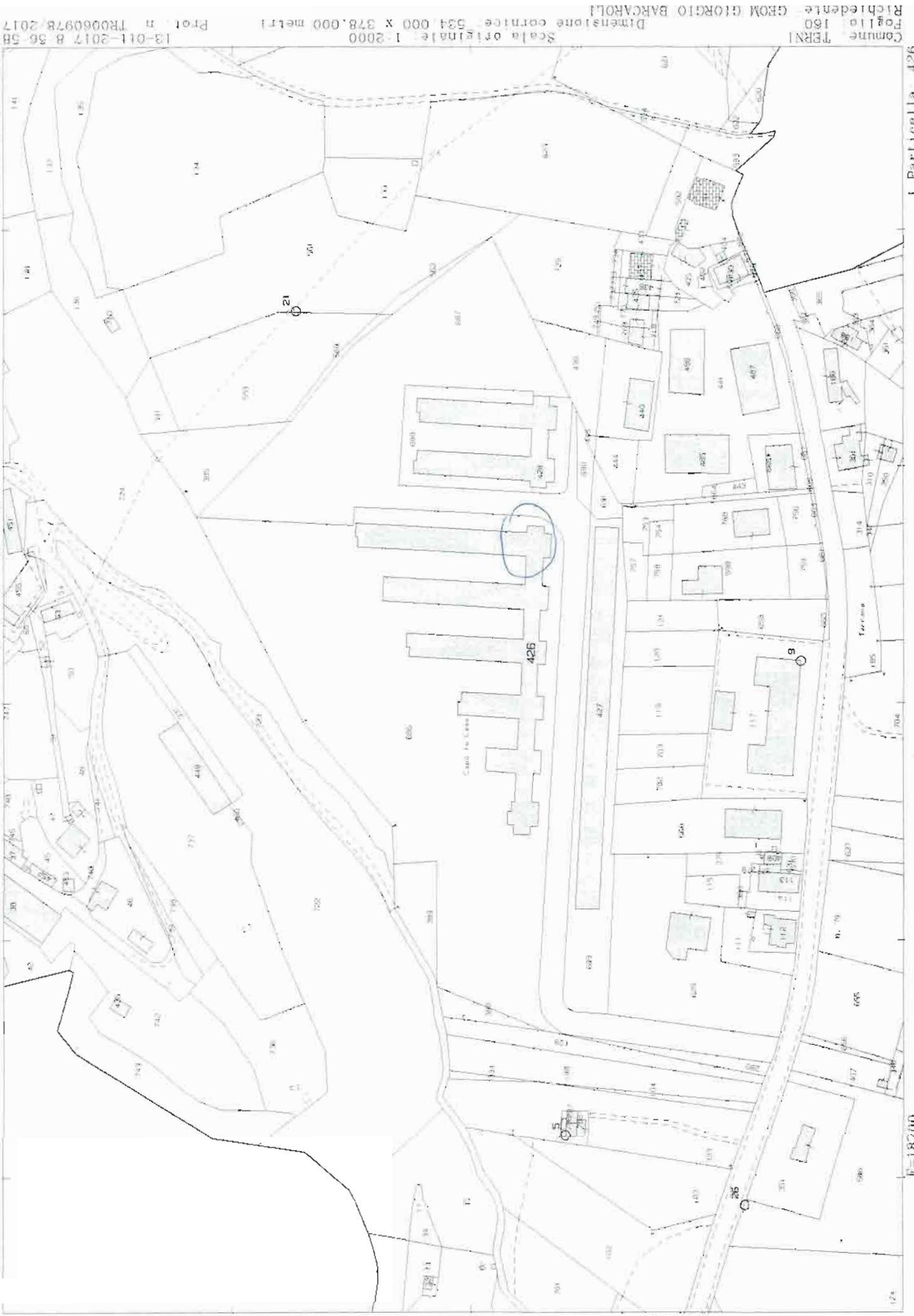
G.E. – Dott.ssa ILARIA PALMERI

Esecuzione Immobiliare promossa da :
NUOVA BANCA DELLE MARCHE SPA
c/
...OMISSIS...

- ALLEGATO “A” -

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDICATI
GLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE;

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



N° 69900

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa ILARIA PALMERI

Esecuzione Immobiliare promossa da :
NUOVA BANCA DELLE MARCHE SPA
c/
...OMISSIS...

- ALLEGATO “B” -

PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE

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

MODULARIO
F. - fig. rand. - 497



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

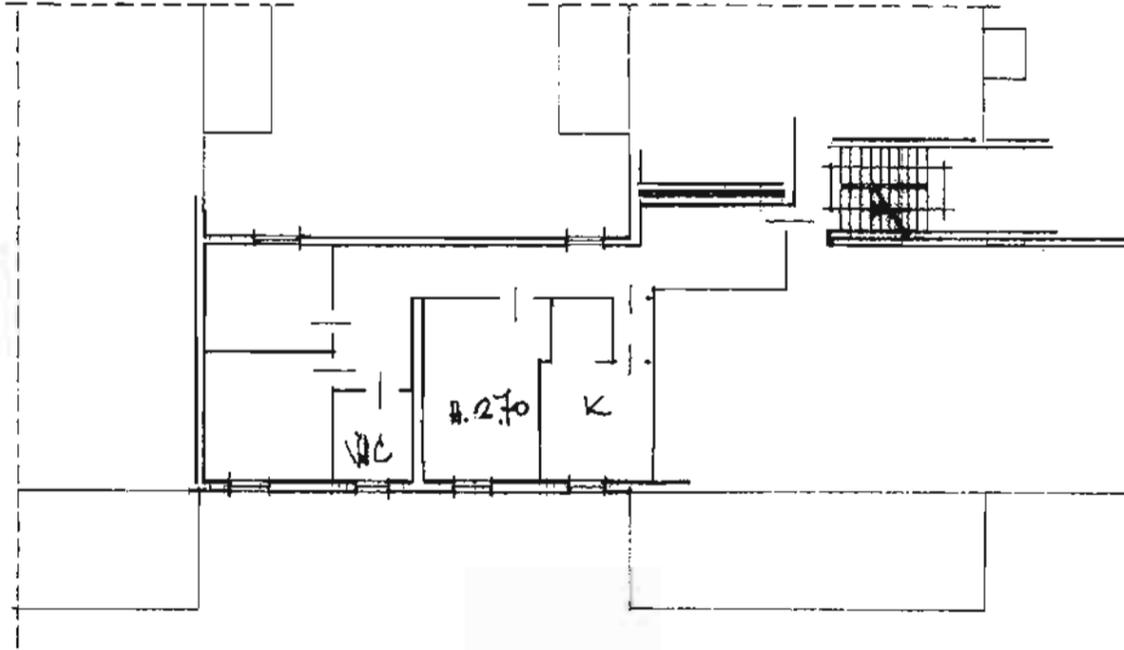
Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

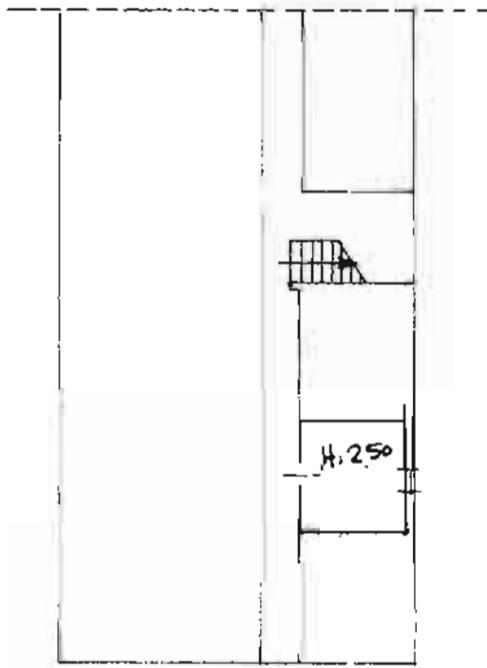
(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via CASALI DI PAPIGNO 63
Dino COOP. EDILIZIA "TERNI 2000"
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

35641



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOSTRADA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500



01743509

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



E. 460-4° 426 w668

Completata dal GEOMETRA
Barcaroli (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di TERNI

DATA 6.6.89

Firma: Barcaroli

P.S. - 08/10/1989 - 1000

Situazione al 13/10/2017
Catasto di TERNI (L. 117) - Foglio: 160 Particella: 426 - Subalterno 68 -
n. 63 piano: 1-S1:

MODULARIO
F. - rg. rand. 487

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



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

Lire
200

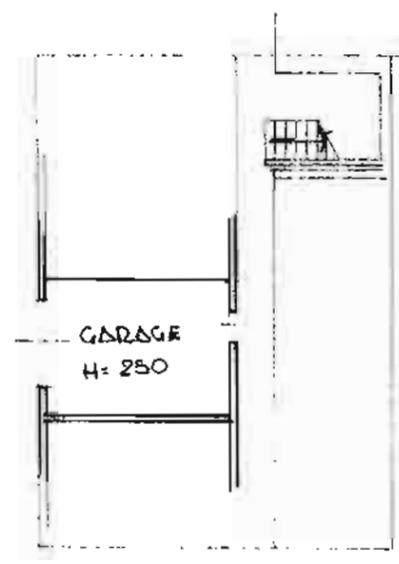
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via CASALI DI PASIGNO N°63

Ditta Coop EDILIZIA 4 TERNI 2000

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



PIANO SOTTOSTRADA



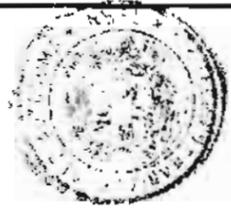
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



F. 160 u° 1116 auto 141

Compilata dal Geom. Mario Rinaldi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERNI

DATA 6.6.89

Firma Mario Rinaldi

azione al 13/10/2017 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 160 Particella: 426 - Subalterno 141 >
3 piano: SI.

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa ILARIA PALMERI

Esecuzione Immobiliare promossa da :
NUOVA BANCA DELLE MARCHE SPA
c/
...OMISSIS...

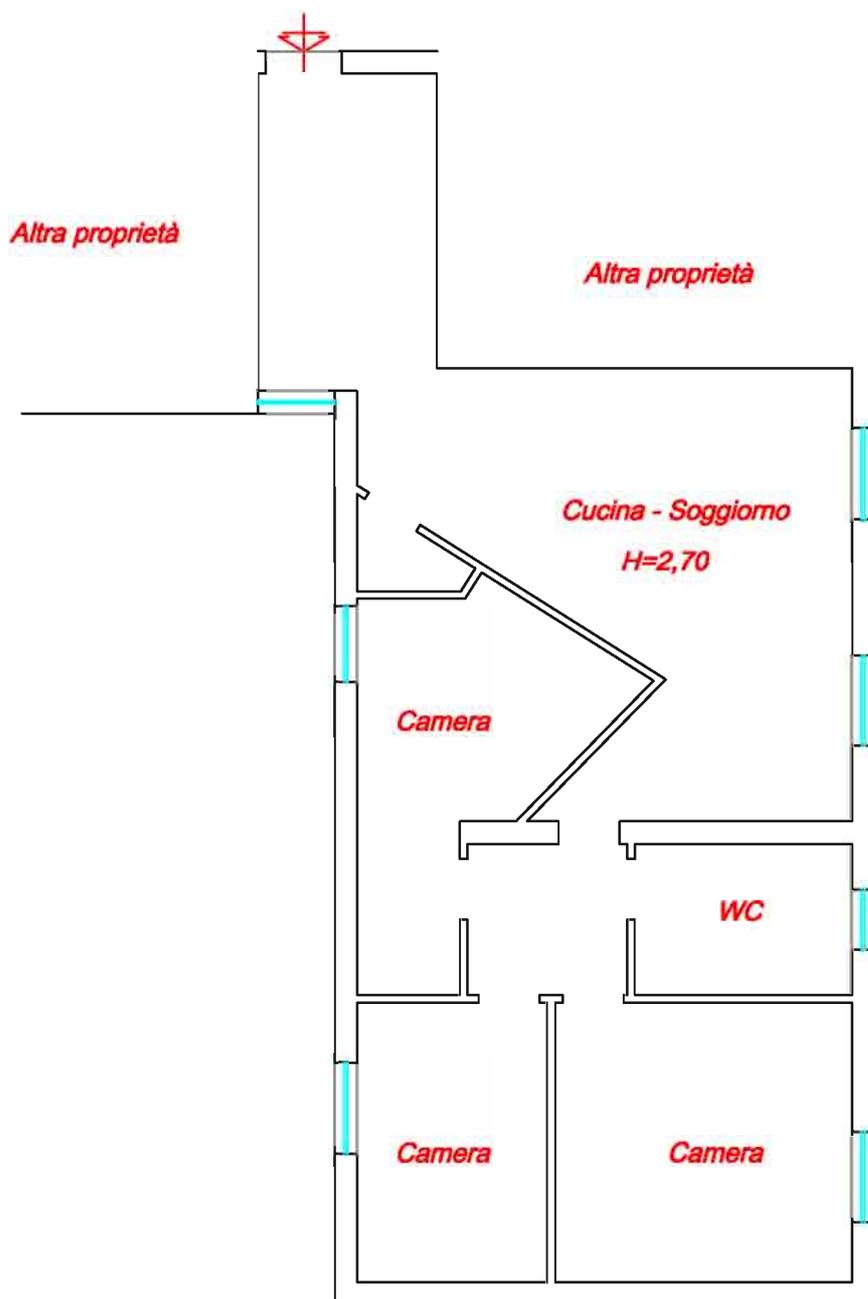
- ALLEGATO “C” -

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
RILEVATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI
ESECUZIONE, REDATTA IN SCALA DAL C.T.U.;

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

PLANIMETRIA STATO DI FATTO RILEVATO

PIANTA PIANO PRIMO



TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa ILARIA PALMERI

Esecuzione Immobiliare promossa da :
NUOVA BANCA DELLE MARCHE SPA
c/
...OMISSIS...

- ALLEGATO “D” -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI ***IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE***

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

Tribunale di Terni - Es. Imm. n. 156/2017



Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.





Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.



Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.



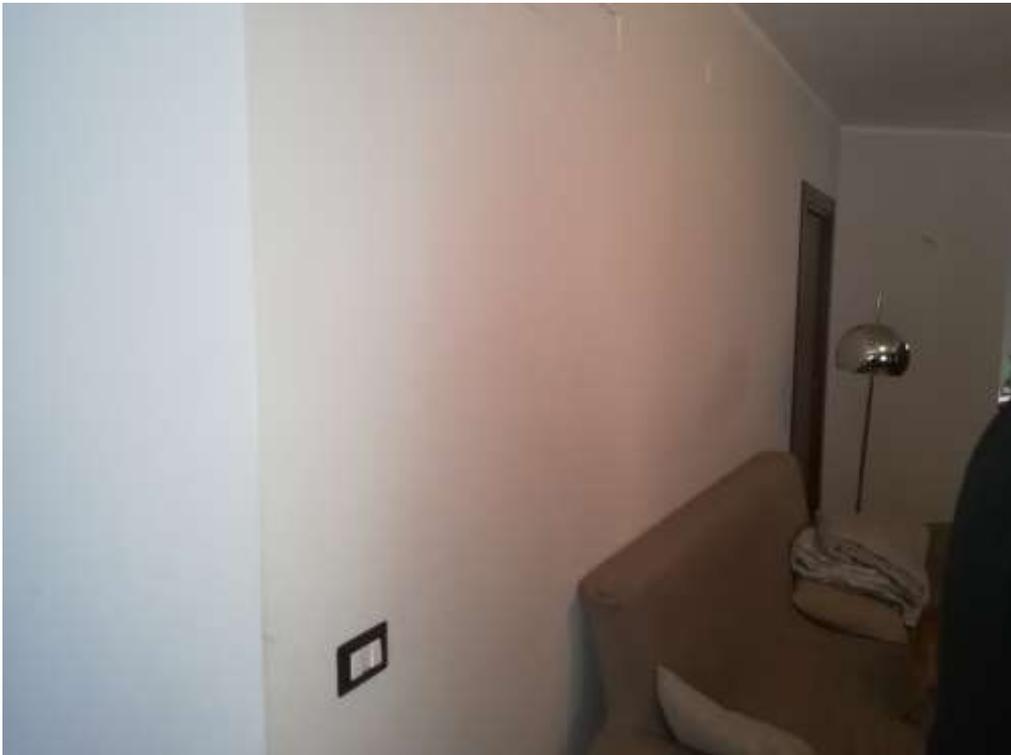
Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.



Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.



Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.



Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.



Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.



Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.



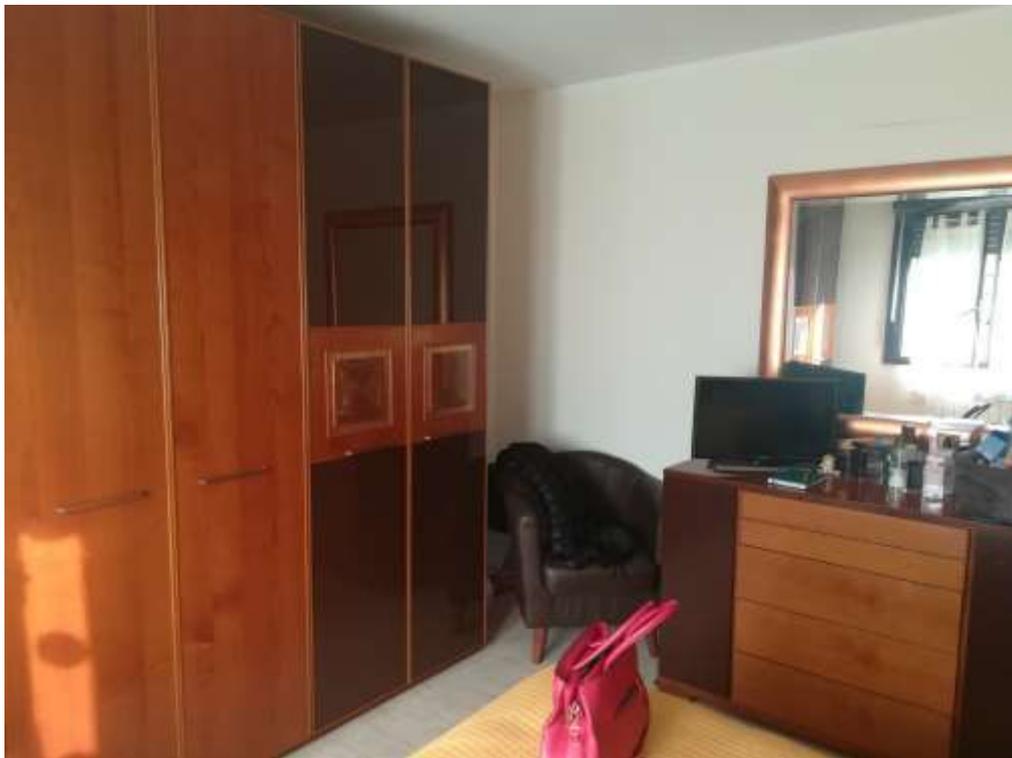
Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.



Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.

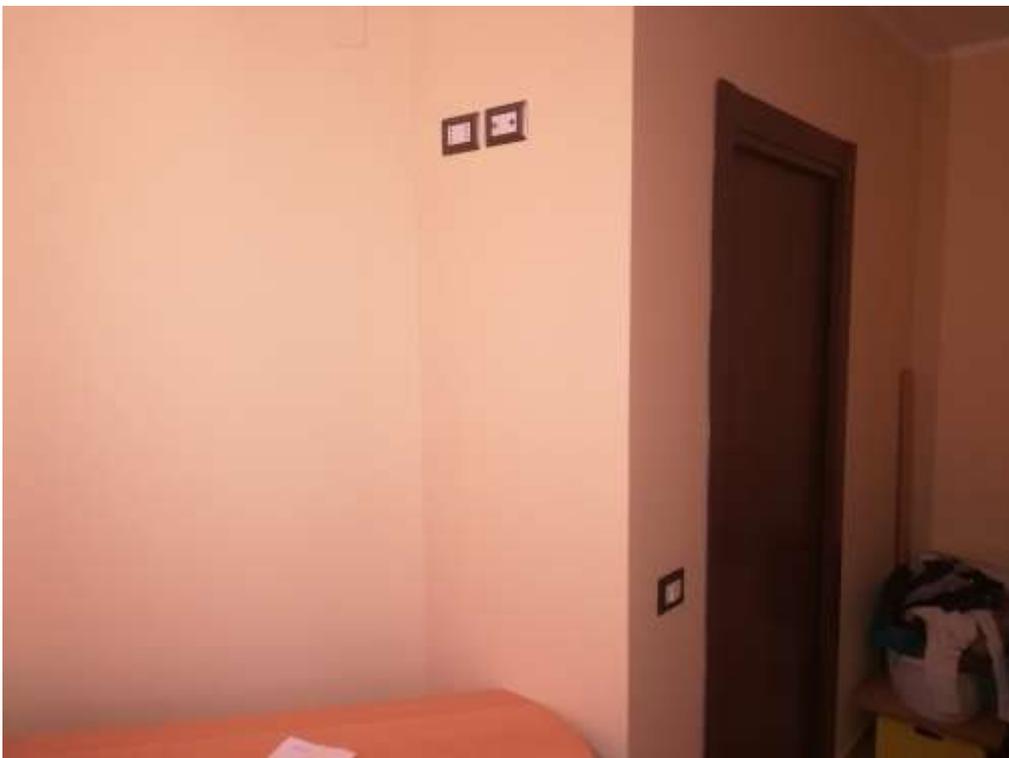






Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.



Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.



Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.



Cantina al piano seminterrato



Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.





Garage al piano seminterrato



Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.



Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.



Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.



Geom. Giorgio Barcaroli

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 156/2017.

MODULARIO
F. rig. rand. - 497



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

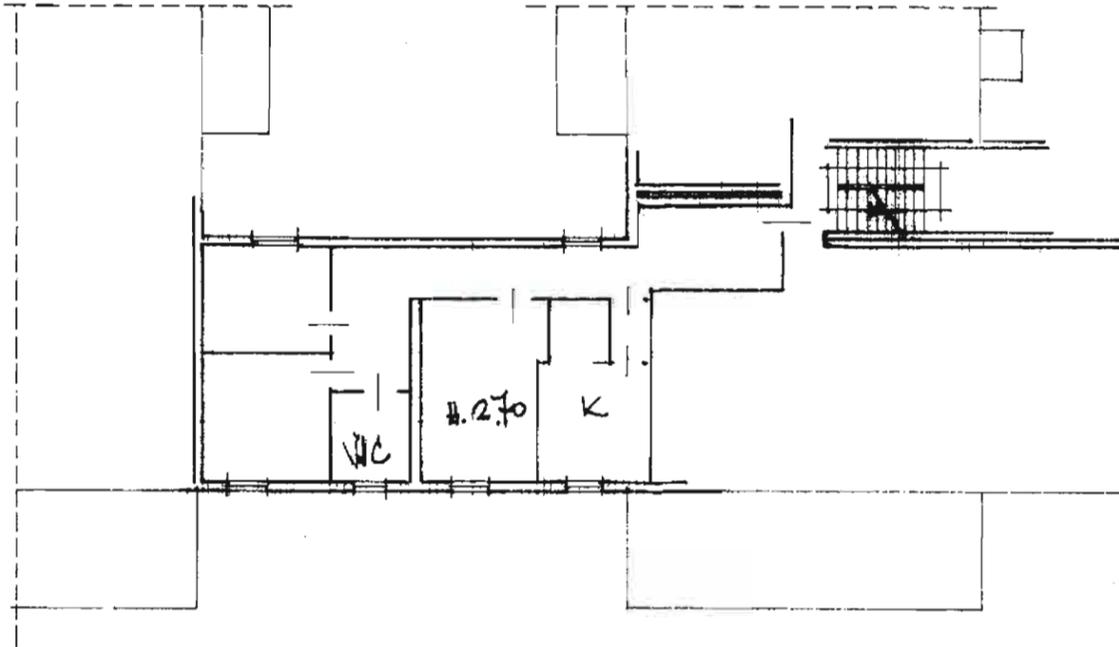
Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

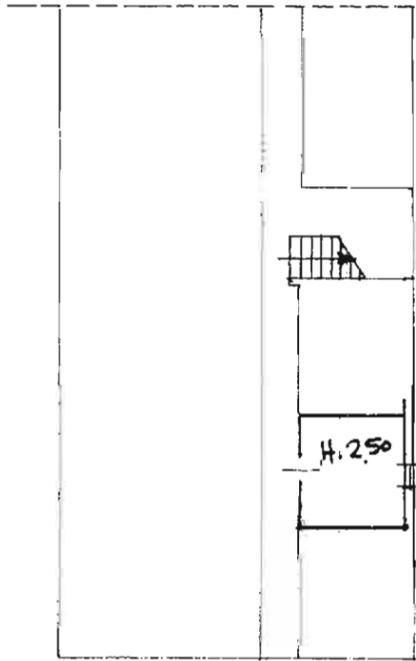
(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1989, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via CASALI DI PARIGNO 63
Ditta COOP. EDILIZIA "TERNI 2000"
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

356+1

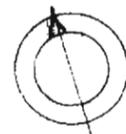


PIANO PRIMO



PIANO SOTTOSTRADA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500



01743509

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



F. 160 n° 426 sub 68

Completata dal GEOMETRA
Mario Rinaldi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di TERNI
DATA 6.6.89
Firma: M. Rinaldi

#23 - OFFICINA C. ROMA
Situazione al 13/10/2017 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 160 Particella: 426 - Subalterno 68 >
1. 63 piano: 1-S1;

MODULARIO
F. rig. rend. 497



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

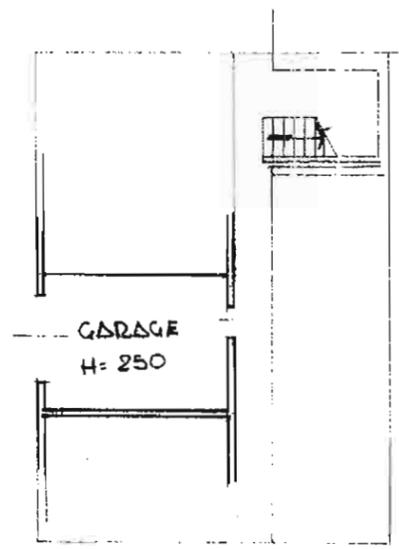
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 642)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via CASALI DI PASCIANO n°63

Ditta Coop EDILIZIA "TERNI 2000"

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



PIANO SOTTOSTRADA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



F. 160 u° 1126 auto 1H1

Compilata dal GEOM. MARIO RINALDI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERNI

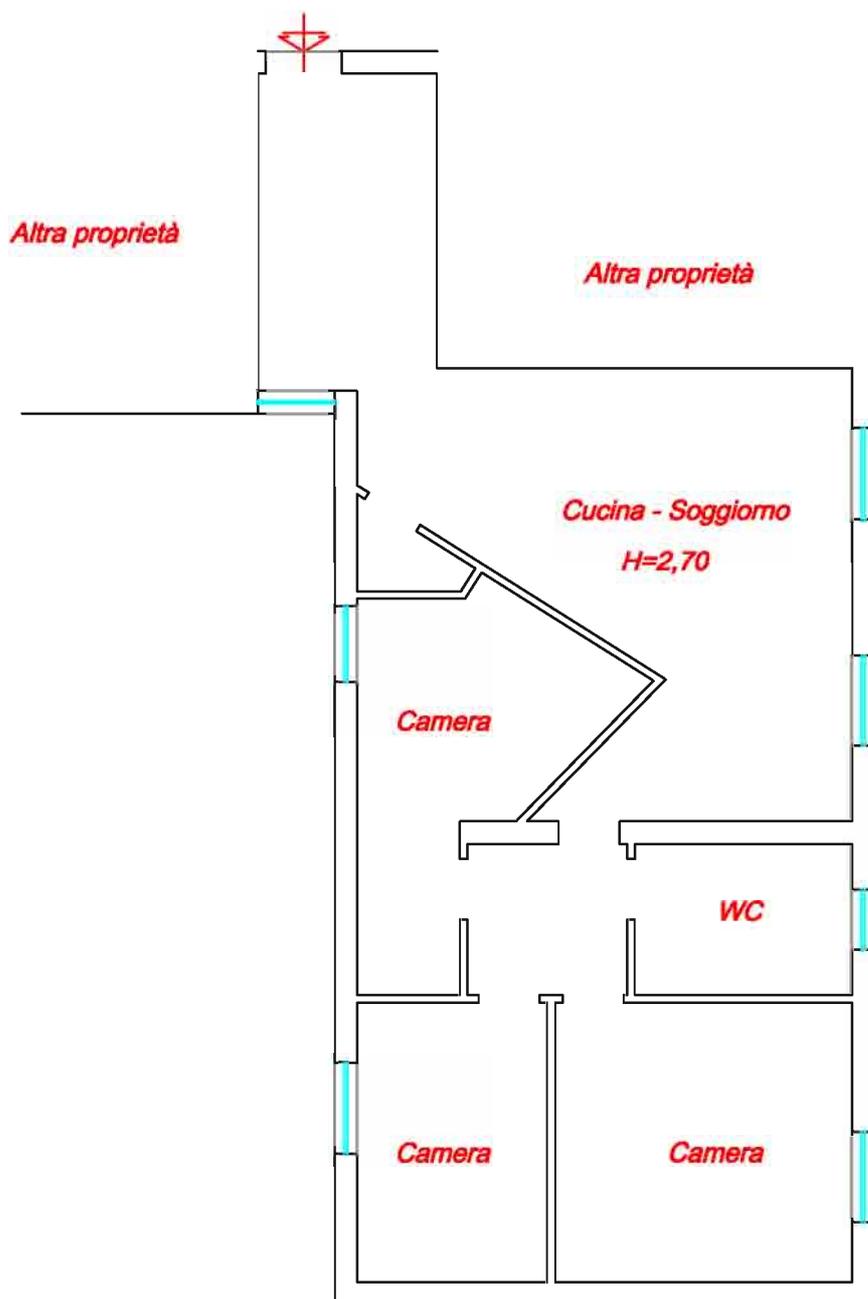
DATA 6.6.89

Firma [Signature]

azione al 13/10/2017 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 160 Particella: 426 - Subalterno 141 >
3 piano: SI;

PLANIMETRIA STATO DI FATTO RILEVATO

PIANTA PIANO PRIMO





TRASH
6000
CHIT
TELELOCHIE
00 51 02 76
00 51 02 76



63









TRASLUCI CASA ROMA SRL

TRASLUCI CASA ROMA SRL
800
TRASLUCI CASA ROMA SRL

TRASLUCI CASA ROMA SRL