

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

STUDIO TECNICO
GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA
Via Montebello n° 27 – 05100 Terni
Tel. 328.7686236 - E-mail: geommanciucca@gmail.com

Esecuzione Imm. N° : 218 - 2016 **G.E. NATALIA GIUBILEI**
Custode: Dott.ssa Beatrice Rondoni

Esperto: **Geometra Francesco Manciucca**

Creditore: **doBank S.P.A. mandataria della UNICREDIT S.P.A.**

Esecutati: **...OMISSIS... e ...OMISSIS...**

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

Terni li, 18/05/2017

Il Tecnico

Timbro



TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

doBank S.p.a. mandataria della **UNICREDIT S.P.A.**

Contro:

...OMISSIS...

e

...OMISSIS...

Lotto 001

N. Gen. Rep. **218/2016**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-06-2017

Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Beatrice Rondoni**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Geom. Francesco Manciucca**

CODICE FISCALE: MNC FNC 81H30 L117D

PARTITA IVA: 01329940553

Con studio in: via Montebello 27 - 05100 terni

telefono: 328/7686236

email: geommanciucca@gmail.com



Beni in **Terni**
Viale Augusto Murri n° 120

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Corpo A.

Terni: Via Augusto Murri n° 120

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra e primo con cantina di pertinenza al piano seminterrato sito in Terni in Via Augusto Murri n° 120.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

...OMISSIS... nata in ...OMISSIS... il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...,

- prop. per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS....

...OMISSIS... nato in ...OMISSIS... il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...,

- prop. per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS....

Foglio 141, particella 5-6, subalterno 2, categoria A/4, classe 7 consistenza 5,5 vani, piano terra, primo e seminterrato, rendita € 207,36.

Civico: Via Augusto Murri n° 120.

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

L'immobile confina con, vicolo privato, vano scale, Angeletti Rita, salvi altri confini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento di civile abitazione posto su due livelli (piano terreno e primo), collegati tra loro tramite una scala interna con cantina di pertinenza al piano seminterrato. L'immobile è così suddiviso:

Ingresso principale/vano soggiorno, ripostiglio sottoscala e vano cucina al piano terra; nr. 2 camere, bagno e terrazzo a livello al piano primo; cantina di pertinenza al piano interrato non collegata all'abitazione principale.

Caratteristiche zona: Periferica normale.

Area urbanistica: Residenziale, commerciale e direzionale a traffico scorrevole parcheggi a disposizione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe : Residenziale e commerciale.

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

Attrazioni paesaggistiche: Rocca Albornoz 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 10/02/2017 l'immobile risultava occupato dai Sig.ri ...OMISSIS... e dal Sig ...OMISSIS....

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:

- **Atto d'Obbligo** (ai fini dell'art. 9 della Legge 15/02/1980 n. 25 e Legge Regionale Umbria 25/03/1982 n. 94) a favore **REGIONE DELL'UMBRIA** (sede Perugia, P.Iva /) e contro **...OMISSIS...**(nato a Terni il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS...) e **...OMISSIS...** (nata a Giove il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS...).

In forza di atto autenticato nelle firme dal Notaio Angelo Alcini già di Terni in data 22/08/1984 Rep. n. 47.402, reg.to a Terni il 27.08.84 al n. 1271 vol. 1684, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare" in data 30/08/1984 al Reg. Part. **N. 6074**.

In forza del quale i signori ...OMISSIS...e ...OMISSIS..., si sono obbligati ad abitare personalmente l'appartamento appresso descritto, e a non alienarlo o cederlo in locazione prima di **10 anni** dalla data di erogazione del contributo di £. 13.200.000 da parte della REGIONE DELL'UMBRIA, pena la revoca dei benefici di legge, ed in particolare dei benefici previsti dalla Legge 15/02/1980 n. 25 e dalla Legge Regione Umbria 25/03/1982 n. 94, e da ogni altra disposizione al riguardo.

Avente ad oggetto il seguente immobile:

- appartamento ad uso abitazione, con terreno annesso uso corte ed accesso, sito in Terni, in loc. Vallecaprina 87; l'appartamento è censito nel Catasto Urbano alla Partita 5112, **Fg. 141 p.IIa 5 sub. 2 e p.IIa 6**, cat. A/5, vani 4; il terreno annesso è censito nel Catasto Rustico al Fg. 141 p.IIa 2, della superficie di mq. 560.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** a favore **UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.** (sede Milano, P.Iva 13263030150, elettivamente domiciliata presso la propria sede in Milano, via Tortona n. 33) e contro **...OMISSIS...** (nato in **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...**, C.F. **...OMISSIS...** – per 1/2 della P.P.) e **...OMISSIS...** (nata in **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...**, C.F. **...OMISSIS...** – per 1/2 della P.P.) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo (durata 30 anni) Pratica Atto a rogito Notaio Carlo Filippetti di Terni in data 16/04/2008 Rep. n. 46.940/28.061, Iscritta presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio “Servizio di Pubblicità Immobiliare” in data 22/04/2008 al Reg. Part. **N. 925**

Importo ipoteca: **€ 157.500,00;**

Importo capitale: **€ 105.000,00.**

Avente ad oggetto il seguente immobile:

- 1/1 della P.P. dell’abitazione di tipo popolare con annessa cantina sita in Comune di Terni, via Augusto Murri n. 120, al piano T – 1 – S1, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 141 p.lla 5 sub. 2 graffata alla p.lla 6**, cat. A/2, cl. 7[^], della consistenza catastale di vani 5,5.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore **UNICREDIT SPA** (sede Roma, P.Iva 00348170101, elettivamente domiciliata presso lo studio dell’Avv. Andrea Colacci in Terni, via Ercole Barbarasa n. 23) e contro **...OMISSIS...** (nato in **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...**, C.F. **...OMISSIS...** – per **1/1** della P.P.) e **...OMISSIS...** (nata in **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...**, C.F. **...OMISSIS...** – per **1/1** della P.P.) (coniugi in regime di comunione legale dei beni) derivante da Atto Esecutivo o Cautelare Pratica Atto Giudiziario emesso dall’Ufficiale Giudiziario di Terni in data 22/09/2016 Rep. n. 2.816, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio “Servizio di Pubblicità Immobiliare” in data 13/10/2016 al Reg. Part. **N. 6831**

Importo: **€ 112.375,34** oltre interessi maturati e maturandi ed oltre le spese successive.

Avente ad oggetto il seguente immobile:

- 1/1 della P.P. dell’immobile sito in Comune di Terni, via Augusto Murri n. 120, censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 141 p.lla 5 sub. 2 graffata alla p.lla 6**, cat. A/4, vani 5,5.

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...(nato a Terni il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS...) e **...OMISSIS...** (nata a Giove il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS... o C.F. ...OMISSIS...) – Proprietari per la quota di **2/4 ciascuno**.

dal **ante ventennio al 14/12/2007**

In forza di atto di compravendita Pratica Atto a rogito Notaio Angelo Alcini già di Terni in data 28/06/1984 Rep. n. 47.135 registrato a Terni in data 13.07.84 al N. 3900 Vol. 503, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare" in data 24/07/1984 al Reg. Part. N. 5249.

Titolare/Proprietario:

...OMISSIS... (nata a Giove il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS...) e **...OMISSIS...** (nata a Terni il ...OMISSIS..., C.F. CRL SRA 83R55 L117Z) – Proprietarie per la quota di **1/4 ciascuna**.

dal **14/12/2007 al 16/04/2008:**

In forza di atto di per Causa di Morte Pratica Atto Successione in morte di ...OMISSIS...(nato a Terni il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS...) deceduto in data 14/12/2007 (den. succ. Ufficio del Registro di Terni n. 46 vol. 1012/8 presentata il 26.03.08), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare" in data 29/07/2008 al Reg. Part. N. 5733.

Ed

In forza di atto di per Causa di Morte Pratica Atto di **Accettazione Tacita di Eredità** a rogito Notaio Carlo Filippetti di Terni in data 16/04/2008 Rep. n. 46.939/28.060, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare" in data 22/04/2008 al Reg. Part. N. 3024.

Titolare/Proprietario:

...OMISSIS... (nato in ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS...) e **...OMISSIS...** (nata in ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS...) – Proprietari per la quota di **1/2 ciascuno** (coniugi in regime di comunione dei beni).

dal **16/04/2008 al: attuali proprietari**

In forza di atto di compravendita Pratica Atto a rogito Notaio Carlo Filippetti di Terni in data 16/04/2008 Rep. n. 46.939/28.060 registrato a / in data / al N. / Serie /, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TERNI – Ufficio provinciale – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare" in data 22/04/2008 al Reg. Part. N. 3025.



E più precisamente:

La signora ...OMISSIS..., per i diritti pari a 3/4 e la signorina ...OMISSIS..., per i diritti pari a 1/4 - congiuntamente e per l'intero, vendono e trasferiscono a favore dei signori **...OMISSIS...** e **...OMISSIS...** (*coniugi in comunione dei beni*), che accettano ed acquistano:

- abitazione al piano terreno primo ed interrato sita in Comune di Terni, Via Augusto Murri n. 120 con annessa cantina, censita nel C.E.U. di detto Comune **Fg. 141 p.lle graffate 5 sub. 2 e 6**, z.c. 2, cat. A/4, cl. 7[^], della consistenza di vani catastali 5,5, R.C. Euro 207,36.

Confini: vicolo privato, vano scale, Angeletti Rita, salvi altri confini.

E' compresa la piccola rata di terreno, annessa alla suddetta abitazione di pertinenza censita nel C.E.U. di Terni nel Fg. 141 con la p.lla 326 - area urbana - della superficie catastale di mq. 25.

Nella vendita sono comprese pro – quota tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione quanto venduto come per legge.

La detta compravendita è stipulata a corpo, con tutti i diritti, le pertinenze, le servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, nulla escluso ed eccettuato, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto sopra compravenduto attualmente si trova e per il prezzo dichiarato dalle parti di Euro 92.000,00 che viene pagato come segue:

a) quanto ad Euro 1.000,00 la parte venditrice dichiara di averli ricevuti dalla parte acquirente alla quale ne rilascia quietanza di saldo;

b) quanto ad **Euro 91.000,00 dovranno essere pagati dalla parte acquirente, che ne assume esplicito obbligo, con il ricavato del mutuo che viene qui stipulato contestualmente con l'Unicredit Banca per la Casa S.p.A.**

La parte venditrice, con il consenso della parte acquirente, non garantisce la conformità degli impianti dell'immobile compravenduto (e degli impianti condominiali) alla normativa in materia di sicurezza all'epoca in cui sono stati realizzati. Pertanto ogni eventuale intervento di adeguamento di tutti detti impianti sarà a carico della parte acquirente.

Le parti, di comune accordo, convengono di non allegare al presente atto il certificato di conformità e/o di rispondenza degli impianti alla normativa in materia di sicurezza previsto dal D.M.22/1/2008 n. 37 e successive modifiche e integrazioni.

Le parti dichiarano che la presente compravendita si intende stipulata in esecuzione del preliminare del 27/03/2008, registrato a Terni il 31/3/2008 n.1942 mod. III esatti Euro 173,00.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da indagini esperite dal C.T.U. presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Terni, non è stata rilevata alcuna pratica edilizia presentata per gli immobili oggetto di esecuzione ed è stato altresì rilevato che, come si evince dall'Atto di provenienza allegato in copia alla presente perizia, l'intero edificio è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.



Conformità urbanistico edilizia:

In sede di sopralluogo lo scrivente ha rilevato che all'interno del vano scale e più precisamente sia sul pianerottolo del piano terra che sul pianerottolo al piano primo sono presenti due accessi di altre u.i.u.. Tutto ciò precedentemente relazionato risulta essere in difformità da quanto riportato sulla planimetria catastale depositata presso l'agenzia del Territorio di Terni sulla quale viene inoltre indicato con un tratteggio una porzione di terrazzo che, in base ad accertamenti effettuati dal sottoscritto, risulta di proprietà comune.

Attualmente quindi l'immobile non è particolarmente appetibile sul mercato proprio in considerazione del fatto di avere il vano scale in comune, pertanto lo scrivente c.t.u. ritiene opportuno proporre le seguenti soluzioni per rendere l'immobile più commerciale, una soluzione consistente nell'inserimento di una scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, oppure come seconda soluzione frazionare l'appartamento in due unità immobiliari separate e distinte tra loro.

E' bene precisare comunque che le due u.i.u. avrebbero sì un valore di mercato leggermente superiore ma tale aumento sarebbe di fatto compensato con i lavori edili che dovranno essere necessariamente realizzati (realizzazione della scala di collegamento o divisione degli impianti, realizzazione di un nuovo wc al PT e una nuova cucina al p.1.) e dalle spese tecniche inerenti la pratica edilizia CILA da presentare all'amministrazione comunale.

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

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

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

Descrizione : **Abitazione** di cui al punto **A**

Appartamento di civile abitazione posto su due livelli (piano terreno e primo), collegati tra loro tramite una scala interna con cantina di pertinenza al piano interrato. L'immobile è così suddiviso:

Ingresso principale/vano soggiorno, ripostiglio sottoscala e vano cucina al piano terra; nr. 2 camere, bagno e terrazzo a livello al piano primo; cantina di pertinenza al piano interrato non collegata all'abitazione principale.

Non sono state rilevate tracce di umidità né di infiltrazioni provenienti dalla copertura.

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento è pari a circa mq **100,00**, Terrazzo circa mq **6,00** oltre a cantina di pertinenza al piano interrato di circa mq **6,00**.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.



L'unità immobiliare è ubicata in Via Augusto Murri n° 120; ha un'altezza interna di circa 2.70 ml e di 1.50 ml per la cantina al piano interrato.

Si precisa che l'accesso al vano cantina avviene necessariamente tramite il passaggio sulla p.lla 326 che attualmente risulta di proprietà degli esecutati ma non è stata oggetto di pignoramento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia: a due ante battenti , materiale: legno , materiale protezione: legno , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno ,



	condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: inesistente , condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni , coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco , condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres , condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: legno , accessori: senza maniglione antipanico , condizioni: sufficienti
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: termosifoni in alluminio . 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: tubi in PVC . recapito: collettore o rete comunale . ispezionabilità: buona . condizioni: buone . conformità: da collaudare .

Destinazione urbanistica:

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

OP-Art.59 Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)

1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc:

IF 0.2 mc/mq:	Bc1
IF 0.4 mc/mq:	Bc2
IF 0.9 mc/mq:	Bc3
IF 1.0 mc/mq:	Bc4
IF 1.2 mc/mq:	Bc5
IF 1.8 mc/mq:	Bc6
IF 3.0 mc/mq:	Bc7

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. 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.

3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.

6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:



6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti ineditati.

6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55.

6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500.

6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.

6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda.

6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina);
- b) altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50;
- c) l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.

Conformità catastale:

In base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 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; costituzione del bene comune (vano scale), frazionamento di una u.i.u. in due unità separate e distinte o unica planimetria per la realizzazione di una scala interna.

La spesa per la pratica di Variazione Catastale e per la redazione della/e nuova/e planimetria/e, 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 2.000,00.



Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente di ragguglio	Valore equivalente
Appartamento	sup reale lorda	100,00	1,00	100,00
Terrazzi	sup reale lorda	6,00	0,25	1,50
Cantina al P.I.	sup reale lorda	6,00	0,25	1,50
112,00 mq				103,00 mq

Identificato al catasto fabbricati:**Intestazione:**

...OMISSIS... nata in ...OMISSIS... il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...,
 - prop. per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS....

...OMISSIS... nato in ...OMISSIS... il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...,
 - prop. per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS....

Foglio 141, particella 5-6, subalterno 2, categoria A/4, classe 7 consistenza 5,5 vani, piano terra, primo e seminterrato, rendita € 207,36.

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

L'immobile confina con, vicolo privato, vano scale, Angeletti Rita, salvi altri confini.

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione, costituito da un appartamento su due livelli con cantina di pertinenza al piano interrato.

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 gli immobili in oggetto risulta perfettamente abitabile ed in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

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

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al 2° 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 850,00 e 1.300,00.
- Prezziario degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia riferito al 1° trimestre 2017 (ultimo disponibile): le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, sono comprese tra €/mq 800,00 e 1.000,00.
- 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 850,00 e 1200,00 €/mq.

In considerazione del fatto che l'immobile in oggetto versa in buone condizioni di manutenzione e 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 1.000,00** 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, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di 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 sia nel Comune di Terni che nelle frazioni del Comune stesso, su immobili (appartamenti) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale personale.



8.3 Valutazione corpo:

ID	Immobili	Superficie Raggiagliata (Mq)	Valore/mq	Valore diritto e quota
Corpo A	Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento di civile abitazione con cantina di pertinenza al piano interrato.	mq 103,00	€. 1.000,00	€ 103.000,00

€ 103.000,00**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.):	- € 15.450,00
Costi/Oneri da sostenere per la pratica di Variazione Catastale e per la redazione delle nuove planimetrie degli immobili da depositare.	- € 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **Euro 85.550,00**

L'Esperto alla stima
Geometra Francesco Manciuca



STUDIO TECNICO
GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA
Via Montebello n° 27 – 05100 Terni
Tel 3287686236 E-mail: geommanciucca@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da :
doBANK S.P.A. mandataria della UNICREDIT S.P.A.
c/
...OMISSIS... e ...OMISSIS...

ALLEGATI PERIZIA

Geom Francesco Manciucca



"ALLEGATI"

- A)** - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDICATO IL FABBRICATO DOVE RICADE L' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE;
- 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)** - SOLUZIONI INDICATIVE PROPOSTE DAL C.T.U., REDATTE IN SCALA;
- E)** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE;

L'Esperto alla stima
Geom. Francesco Manciuca



STUDIO TECNICO
GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA
Via Montebello n° 27 – 05100 Terni
Tel 3287686236 E-mail: geommanciucca@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da :

doBANK S.P.A. mandataria della UNICREDIT S.P.A.

c/

...OMISSIS... e ...OMISSIS...

- ALLEGATO "A" -

Estratto di mappa catastale con indicato il fabbricato
dove ricade l'immobile oggetto di esecuzione

Geom Francesco Manciucca



STUDIO TECNICO
GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA
Via Montebello n° 27 – 05100 Terni
Tel 3287686236 E-mail: geommanciucca@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da :
doBANK S.P.A. mandataria della UNICREDIT S.P.A.
c/
...OMISSIS... e ...OMISSIS...

- ALLEGATO "B" -

Planimetria catastale dell'immobile oggetto di esecuzione,
depositata presso l'Ufficio del Territorio di Terni – Catasto Urbano

Geom Francesco Manciucca



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0037926 del 06/06/2006

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

Via Augusto Murri

civ. 122

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 141

Particella: 5

Subalterno: 2

Compilata da:

Gili Daniele

Iscritto all'albo:

Geometri

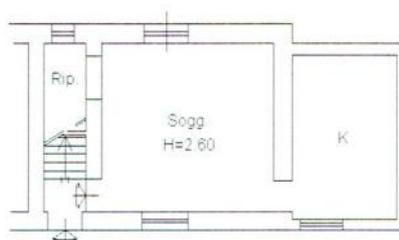
Prov. Terni

N. 1082

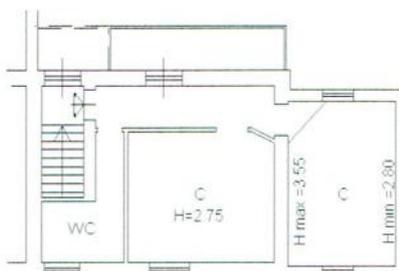
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/01/2017 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 141 Particella: 5 - Subalterno 2 >
VIA AUGUSTO MURRI n. 120 piano: T-1-S1;

Ultima Planimetria in atti

STUDIO TECNICO
GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA
Via Montebello n° 27 – 05100 Terni
Tel 3287686236 E-mail: geommanciucca@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da :
doBANK S.P.A. mandataria della UNICREDIT S.P.A.
c/
...OMISSIS... e ...OMISSIS...

- ALLEGATO “C” -

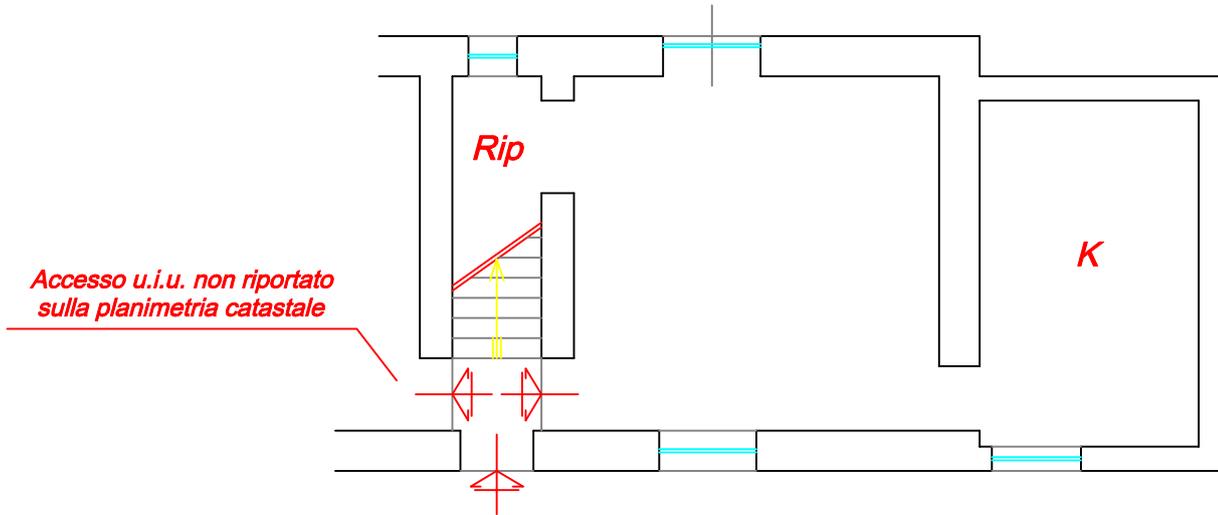
**Planimetria dello stato di fatto rilevato dell’immobile oggetto di
esecuzione, redatta in scala dal C.T.U.**

Geom Francesco Manciucca

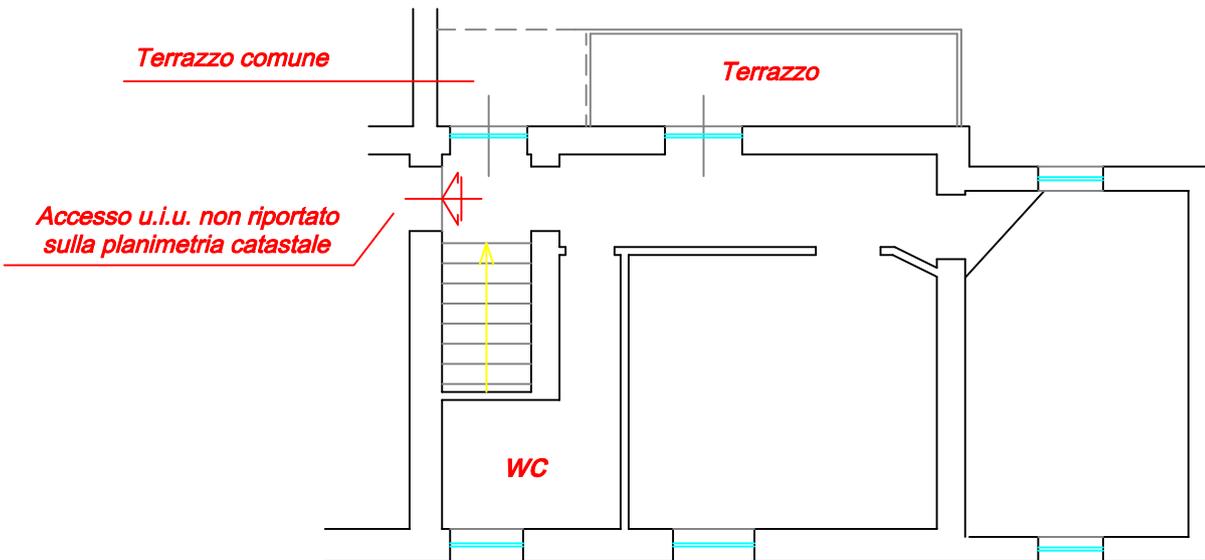


PLANIMETRIA STATO DI FATTO RILEVATO

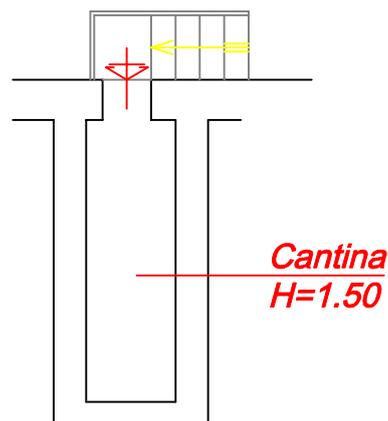
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO



STUDIO TECNICO
GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA
Via Montebello n° 27 – 05100 Terni
Tel 3287686236 E-mail: geommanciucca@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da :
doBANK S.P.A. mandataria della UNICREDIT S.P.A.
c/
...OMISSIS... e ...OMISSIS...

ALLEGATO “D”

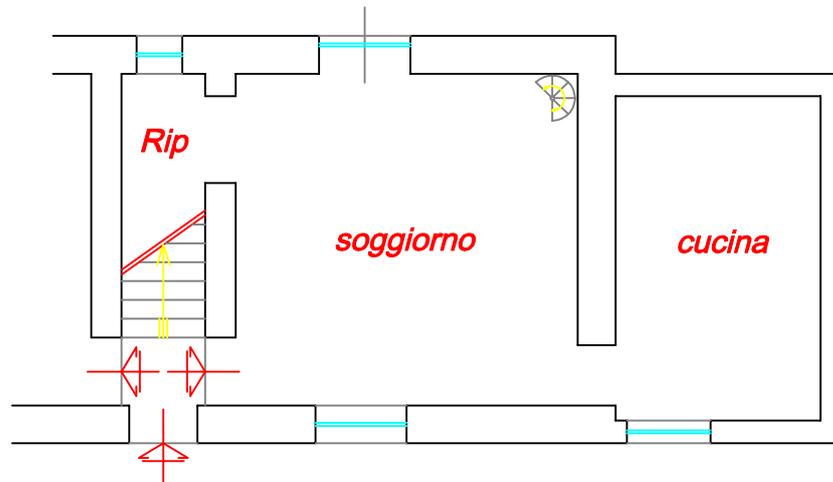
**Soluzioni indicative proposte dal C.T.U., redatte in
scala**

Geom Francesco Manciucca

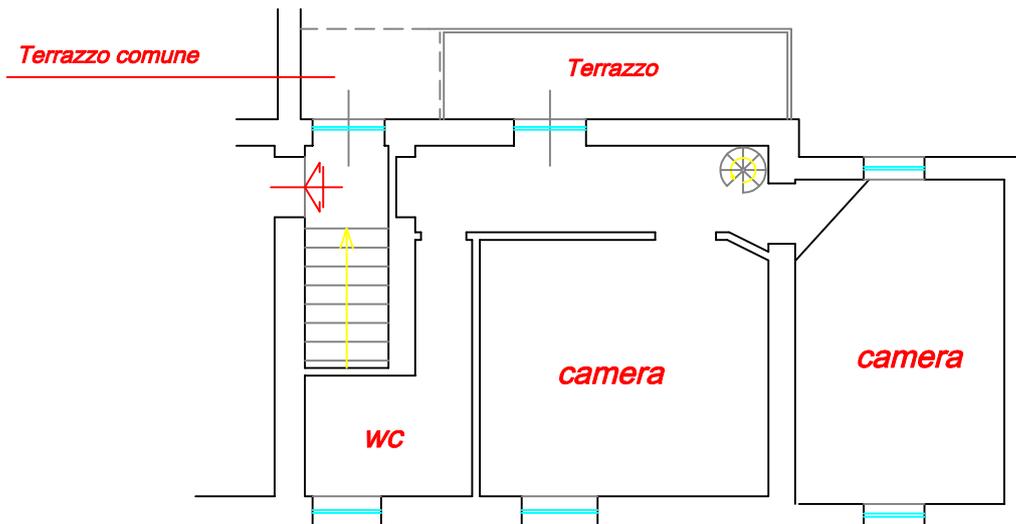


Soluzione indicativa 1: realizzazione scala interna

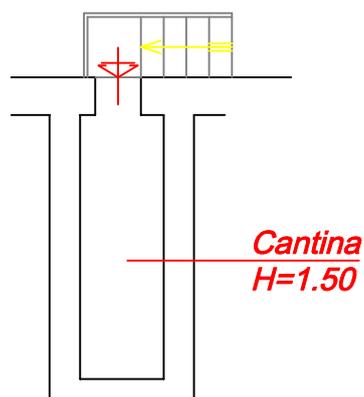
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



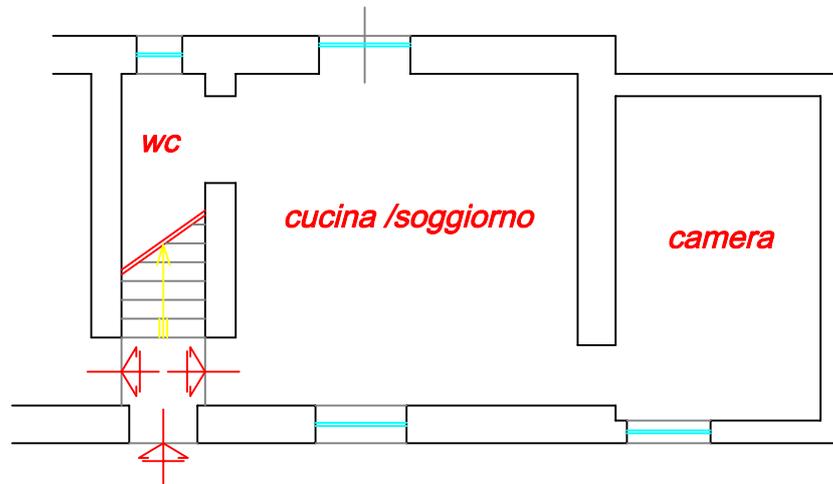
PIANTA PIANO INTERRATO



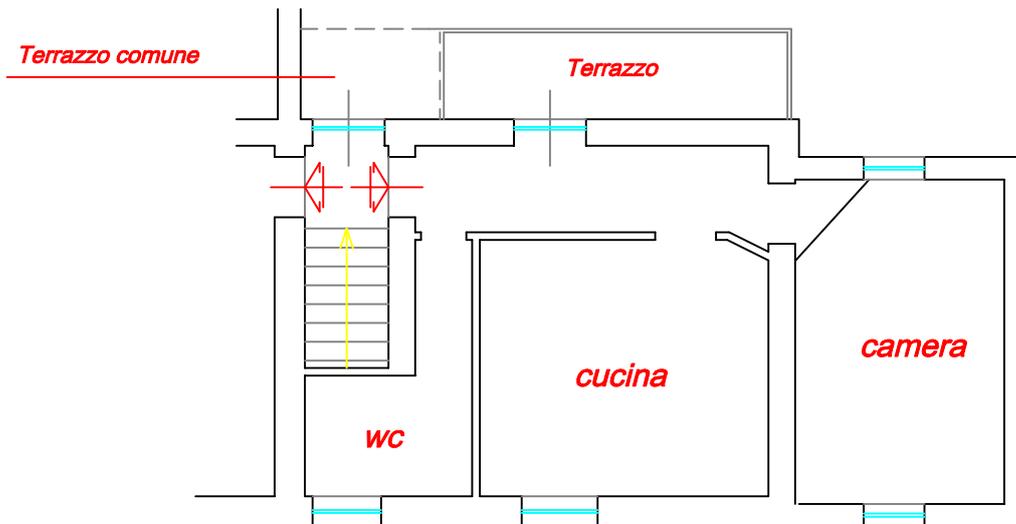
Scala 1:100

Soluzione indicativa 2: divisione in due unità immobiliari

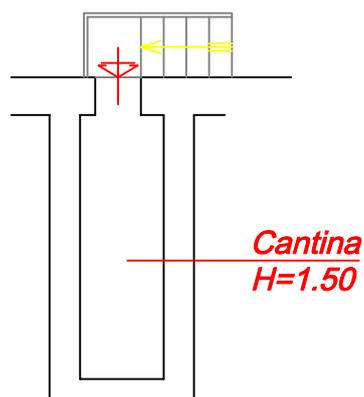
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO



Scala 1:100

STUDIO TECNICO
GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA
Via Montebello n° 27 – 05100 Terni
Tel 3287686236 E-mail: geommanciucca@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. – Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

Promossa da :
doBANK S.P.A. mandataria della UNICREDIT S.P.A.
c/
...OMISSIS... e ...OMISSIS...

ALLEGATO “E”

**Documentazione Fotografica dell’immobile oggetto di
esecuzione**

Geom Francesco Manciucca



Tribunale di Terni – Es. Imm. n. 218/2016



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 218/2016 R.Es. promossa da doBank S.P.A.





GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 218/2016 R.Es. promossa da doBank S.P.A.

Firmato Da: MANCIUCCA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fa953043a6fbd6cf6d2f328a48b48b8c





Accesso di altre U.I.U. su scala comune



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 218/2016 R.Es. promossa da doBank S.P.A.





Interno appartamento oggetto di esecuzione



GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 218/2016 R.Es. promossa da doBank S.P.A.





GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 218/2016 R.Es. promossa da doBank S.P.A.





GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 218/2016 R.Es. promossa da doBank S.P.A.

Firmato Da: MANCIUCCA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fa953043a6fbdcf6d2f328a48b48b8c





GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 218/2016 R.Es. promossa da doBank S.P.A.





GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 218/2016 R.Es. promossa da doBank S.P.A.





GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 218/2016 R.Es. promossa da doBank S.P.A.





GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 218/2016 R.Es. promossa da doBank S.P.A.





GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 218/2016 R.Es. promossa da doBank S.P.A.





GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 218/2016 R.Es. promossa da doBank S.P.A.

Firmato Da: MANCIUCCA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fa953043a6fbdcf6d2f328a48b48b8c





GEOM. FRANCESCO MANCIUCCA

Tribunale di Terni – Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare N° 218/2016 R.Es. promossa da doBank S.P.A.







Locale cantina al piano interrato

