
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **359/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Paola Marrocolo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Via Tre Venezie
n.257

Esperto alla stima: Geom. Andrea Turchetti
Codice fiscale: TRCNDR63C03L117C
Studio in: Viale C. Battisti 45 - 05100 Terni
Email: andreatur63@libero.it
Pec: andrea.turchetti@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Tre Venezie n.257 - TERNI - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001 - Via Tre Venezie n.257**Corpo:** APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** OMISSIS con sede () o P.IVA OMISSIS, foglio 90, particella 505, subalterno 5, indirizzo Via Tre Venezie 257, piano 2-S1, comune Terni, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita € 325.37**Corpo:** GARAGE AL PIANO INTERRATO**Categoria:** Garage o autorimessa [G]**Dati Catastali:** OMISSIS con sede in () o P.IVA OMISSIS, foglio 90, particella 481, subalterno 19, indirizzo Via Tre Venezie 255, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita € 12.39**2. Stato di possesso****Bene:** Via Tre Venezie n.257 - TERNI - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001 - Via Tre Venezie n.257**Corpo:** APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**Corpo:** GARAGE AL PIANO INTERRATO**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Tre Venezie n.257 - TERNI - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001 - Via Tre Venezie n.257**Corpo:** APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**Corpo:** GARAGE AL PIANO INTERRATO**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tre Venezie n.257 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Tre Venezie n.257

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: GARAGE AL PIANO INTERRATO

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Tre Venezie n.257 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Tre Venezie n.257

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: GARAGE AL PIANO INTERRATO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Tre Venezie n.257 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Tre Venezie n.257

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO

Misure Penali: NO

Corpo: GARAGE AL PIANO INTERRATO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tre Venezie n.257 - TERNI - Terni (Terni) - 05100



Lotto: 001 - Via Tre Venezie n.257

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: GARAGE AL PIANO INTERRATO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Tre Venezie n.257 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Tre Venezie n.257

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Terni (Terni)
Località/Frazione TERNI
Via Tre Venezie n.257

Lotto: 001 - Via Tre Venezie n.257

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Tre Venezie n.257

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in (---) P.IVA OMISSIS, foglio 90, particella 505, subalterno 5, indirizzo Via Tre Venezie 257, piano 2-S1, comune Terni, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita € 325.37

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: GARAGE AL PIANO INTERRATO.

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Tre Venezie n.255

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in (---) P.IVA OMISSIS, foglio 90, particella 481, subalterno 19, indirizzo Via Tre Venezie 255, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita € 12.39

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione, costruito con regolare licenza edilizia nell'anno 1969-71.

L'appartamento residenziale e la cantina oggetto di esecuzione sono ubicati al piano secondo ed interrato mentre il garage è ubicato al piano interrato su altro fabbricato adiacente allo stesso fabbricato dove è ubicato l'appartamento.

Il CTU Geometra Andrea Turchetti dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Terni, al foglio 90 particella 505 subalterno 5 per quanto riguarda l'appartamento comprensivo della cantina con categoria A/2 di classe 5, mentre il garage è censiti al foglio 90 particella 481 subalterni 19 con categoria c/6 classe 4.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Acciaieria di Terni.

Servizi offerti dalla zona: Scuola materne - elementare - media (buona), negozi al dettaglio (buona), Farmacia (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: E-45 1 km, Raccordo autostrada 30 km, Stazione di Terni 3 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Via Tre Venezie n.257

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: GARAGE AL PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), Via Tre Venezie n.255

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1** *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di , OMISSIS contro OMISSIS;
Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 216000.00; Importo capitale: € 120000.00 ; A rogito di Notaio Filippo Clericò in data 03/08/2011 ai nn. 11582; Iscritto/trascritto a Terni in data 08/08/2011 ai nn. 1513

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di , OMISSIS contro OMISSIS;
Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 216000.00; Importo capitale: € 120000.00 ; A rogito di Notaio Filippo Clericò in data 03/08/2011 ai nn. 11582; Iscritto/trascritto a Terni in data 08/08/2011 ai nn. 1513

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO INTERRATO

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Terni in data 03/12/2014 ai nn. 3966 iscritto/trascritto a Terni in data 18/12/2014 ai nn. 8254;

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Terni in data 03/12/2014 ai nn. 3966 iscritto/trascritto a Terni in data 18/12/2014 ai nn. 8254;

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO INTERRATO

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Via Tre Venezie n.255****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** Il CTU dichiara che alla data del 09/05/2016 le spese ordinarie condominiali riferite all'appartamento di Via Tre Venezie n° 257 che OMISSIS deve ancora pagare sono pari ad € 11112.78 riferite dall'anno 2014.

Inoltre si dichiara che le spese ordinarie condominiali riferite al garage sito in Via Tre Venezie n° 255 alla data del 09/05/2016, che OMISSIS deve ancora pagare sono pari ad € 358.62.

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: GARAGE AL PIANO INTERRATO****Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), Via Tre Venezie n.255****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** Il CTU dichiara che alla data del 09/05/2016 le spese ordinarie condominiali riferite all'appartamento di Via Tre Venezie n° 257 che OMISSIS deve ancora pagare sono pari ad € 11112.78 riferite dall'anno 2014.

Inoltre si dichiara che le spese ordinarie condominiali riferite al garage sito in Via Tre Venezie n° 255 alla data del 09/05/2016, che OMISSIS deve ancora pagare sono pari ad € 358.62.

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 03/08/2011 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio Alcini , in data 23/05/1984, ai nn. 46932; trascritto a Terni, in data 21/06/1984, ai nn. 4184.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/08/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Filippo Clericò , in data 03/08/2011, ai nn. 11581; trascritto a Terni, in data 08/08/2011, ai nn. 6652.**Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO****Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 03/08/2011 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio Alcini , in data 23/05/1984, ai nn. 46932; trascritto a Terni, in data 21/06/1984, ai nn. 4184.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/08/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Filippo Clericò , in data 03/08/2011, ai nn. 11581; trascritto a Terni, in data 08/08/2011, ai nn. 6652.

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO INTERRATO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Tre Venezie n.257

Numero pratica: Licenza edilizia n.32280 del 21/11/1969

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/07/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 21/11/1969 al n. di prot. 32280

Abitabilità/agibilità in data 29/01/1971 al n. di prot. 1191

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Tre Venezie n.257

Numero pratica: DIA n.45509 del 17-11-1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Manutenzione straordinaria nell'appartamento sito in Terni Via Tre Venezie n.257

Oggetto: Manutenzione straord

Presentazione in data 25/09/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 17/11/1995 al n. di prot. 45509

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Tre Venezie n.255

Numero pratica: Licenza edilizia n.32280 del 21/11/1969

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/07/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 21/11/1969 al n. di prot. 32280

Abitabilità/agibilità in data 29/01/1971 al n. di prot. 1191

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Tre Venezie n.255

Numero pratica: DIA n.45509 del 17-11-1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Manutenzione straordinaria nell'appartamento sito in Terni Via Tre Venezie n.257

Oggetto: Manutenzione straord

Presentazione in data 25/09/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 17/11/1995 al n. di prot. 45509

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO INTERRATO



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO INTERRATO

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n.307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc7)
Norme tecniche di attuazione:	Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc7)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc7)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n.307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc7)
Norme tecniche di attuazione:	Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc7)



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc7)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO INTERRATO

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO

L'appartamento ad uso civile abitazione è ubicato al piano secondo, nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Terni in Via Tre Venezie n.257 con identificativi catastali foglio 90 particella 505 subalterno 5. Il CTU dichiara che nel sopralluogo effettuato IL 06/10/2015 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate: l'appartamento è situato al piano secondo del fabbricato, lo stesso è edificato nel 1969-70. Lo stesso è composto da: un soggiorno di ampie dimensioni, una cucina più che abitabile, due camere matrimoniali, due bagni, un ripostiglio e tre balconi. L'appartamento si presenta in apprezzabili condizioni, con rifiniture interne buone, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e fondelli in muratura, solai in laterocemento, condizioni statiche buone, gli infissi sono in legno verniciato con vetri semidoppi, i pavimenti risultano essere in gres ceramico in tutte le stanze tranne nelle camere che risultano essere in parquet con listelli di legno, le rifiniture sono buone, la tinteggiatura a tempera, l'intonaco di tipo civile, le porte interne in legno tamburato e vetri. Per quanto riguarda gli impianti il CTU dichiara che: il riscaldamento è prodotto da una caldaia condominiale alimentata a gas metano di città. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia rispettosi delle norme vigenti. Inoltre il CTU specifica che il fabbricato condominiale è dotato di ascensore a servizio degli appartamenti. La cantina annessa all'appartamento al piano secondo ad uso di civile abitazione, è ubicata al piano interrato nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Terni in Via Tre Venezie n.257 con identificativi catastali Foglio 90 Particella 505 Subalterno 5. Il CTU dichiara che nel sopralluogo effettuato ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche della stessa cantina che qui di seguito saranno elencate: la cantina è situata al piano interrato dell'intero blocco di fabbricato. La stessa è composta da una superficie reale netta di mq. 4.75.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,42**
 E' posto al piano: 2-S1



L'edificio è stato costruito nel: 1969-70
 ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 mt
 L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce**
 materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solai in laterocemento**
 condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**
 materiale: **legno** protezione:
tapparelle materiale protezione:
plastica condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno**
 e **vetro** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo**
Poroton rivestimento: **intonaco di**
cemento condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s**
 condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato**
 condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**
 materiale: **blindato** accessori: **senza**
maniglione antipanico condizioni:
buone

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale:
piastrelle in gres condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale:
piastrelle in gres condizioni: **buone**



Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina	sup reale netta	12,83	1,00	12,83
Soggiorno	sup reale netta	31,80	1,00	31,80
Wc 1	sup reale netta	3,22	1,00	3,22
Wc 2	sup reale netta	5,09	1,00	5,09
Camera 1	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
Camera 2	sup reale netta	18,04	1,00	18,04
Balcone 1	sup reale netta	14,84	1,00	14,84
Balcone 2	sup reale netta	1,85	1,00	1,85
Balcone 3	sup reale netta	7,05	1,00	7,05
Ripostiglio 2	sup reale netta	1,80	1,00	1,80
Ripostiglio1	sup reale netta	3,90	1,00	3,90
		114,42		114,42

Accessori

Cantina posta al piano Interrato - Sviluppa una superficie complessiva di 4.75 mq

Valore a corpo: € 2137.5

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto GARAGE AL PIANO INTERRATO

Garage sito al Piano interrato di un fabbricato di civile abitazione costruito anch'esso negli anni 70, con struttura mista in cemento armato, solai in latero cemento, in condizioni buone con rampa di accessocomoda ed in buone condizioni. Inoltre è esistente l'impianto elettrico sotto traccia e rispettoso delle normative Vigenti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1969-70

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.65 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**
materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solai in laterocemento**
condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **porta a saracinesca**
materiale: **ferro****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**
condizioni: **buone** conformità:
rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	sup reale netta	12,00	1,00	12,00
		12,00		12,00

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. ANDREA TURCHETTI applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la



ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. ANDREA TURCHETTI ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 1100,00 al Mq. per l'appartamento, € 500.00 al mq. per i terrazzi e balconi, € 450,00 al Mq per la cantina. Per quanto riguarda i garages il valore congruo da applicare al mq. di superficie utile è pari ad € 900.00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Uffici del registro di Terni; Ufficio tecnico di Terni; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE DELL'UMBRIA; Altre fonti di informazione: ESPERIENZE PROFESSIONALI PER STIME GIA' EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE.

8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cucina	12,83	€ 1.100,00	€ 14.113,00
Soggiorno	31,80	€ 1.100,00	€ 34.980,00
Wc 1	3,22	€ 1.100,00	€ 3.542,00
Wc 2	5,09	€ 1.100,00	€ 5.599,00
Camera 1	14,00	€ 1.100,00	€ 15.400,00
Camera 2	18,04	€ 1.100,00	€ 19.844,00
Balcone 1	14,84	€ 500,00	€ 7.420,00
Balcone 2	1,85	€ 500,00	€ 925,00
Balcone 3	7,05	€ 500,00	€ 3.525,00
Ripostiglio 2	1,80	€ 1.100,00	€ 1.980,00
Ripostiglio 1	3,90	€ 1.100,00	€ 4.290,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.618,00
Valore corpo			€ 111.618,00
Valore Accessori			€ 2.137,50
Valore complessivo intero			€ 113.755,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.755,50

GARAGE AL PIANO INTERRATO. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
GARAGE	12,00	€ 900,00	€ 10.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.800,00
Valore corpo			€ 10.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO AL PIANO	Abitazione di tipo civile [A2] con	114,42	€ 113.755,50	€ 113.755,50



SECONDO CANTINA PIANO INTERRATO	E AL	annesso Cantina			
GARAGE PIANO INTERRATO	AL	Garage autorimessa [G]	12,00	€ 10.800,00	€ 10.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 18.683,33

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 105.872,18**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Data generazione:

08-11-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Turchetti



ALLEGATO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ES.IMMOBILIARE n° 359/2014
APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO



Illustrazione 1: Particolare della facciata



Illustrazione 2: Particolare della facciata





Illustrazione 3: Particolare del pavimento presente nell'appartamento



Illustrazione 4: Particolare della cucina





Illustrazione 5: Particolare del Wc n° 1

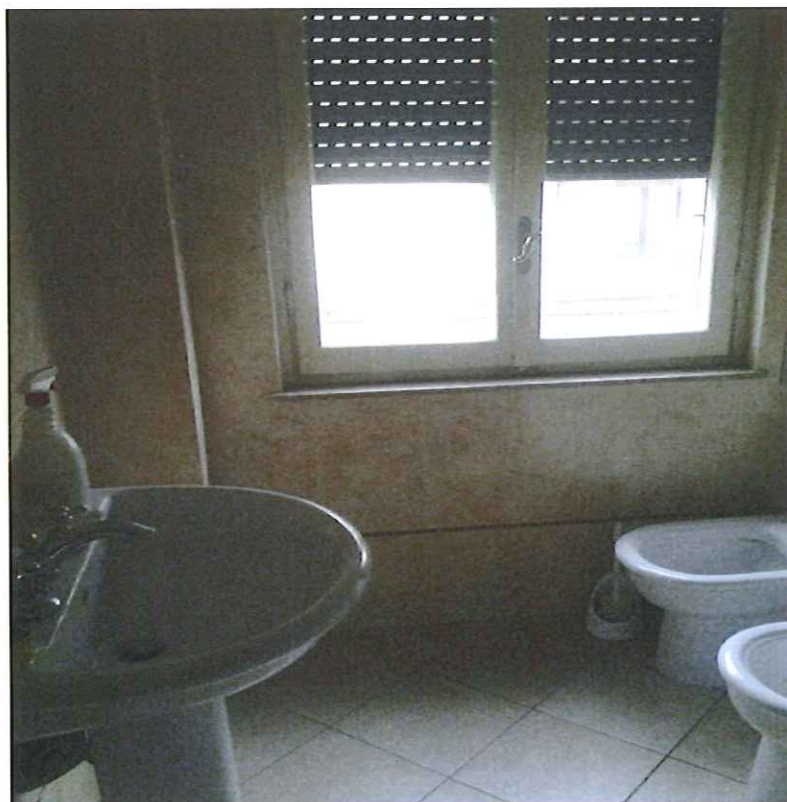


Illustrazione 6: Particolare del Wc n° 2

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 071

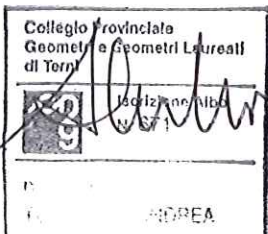
Geometra
TURCHETTI ANDREA



Illustrazione 7: Particolare camera da letto n° 1



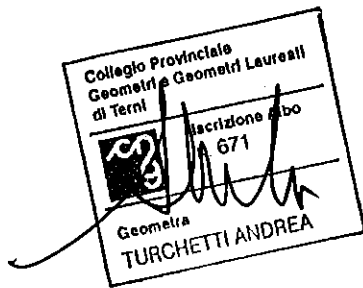
Illustrazione 8: Particolare della camera da letto n° 2



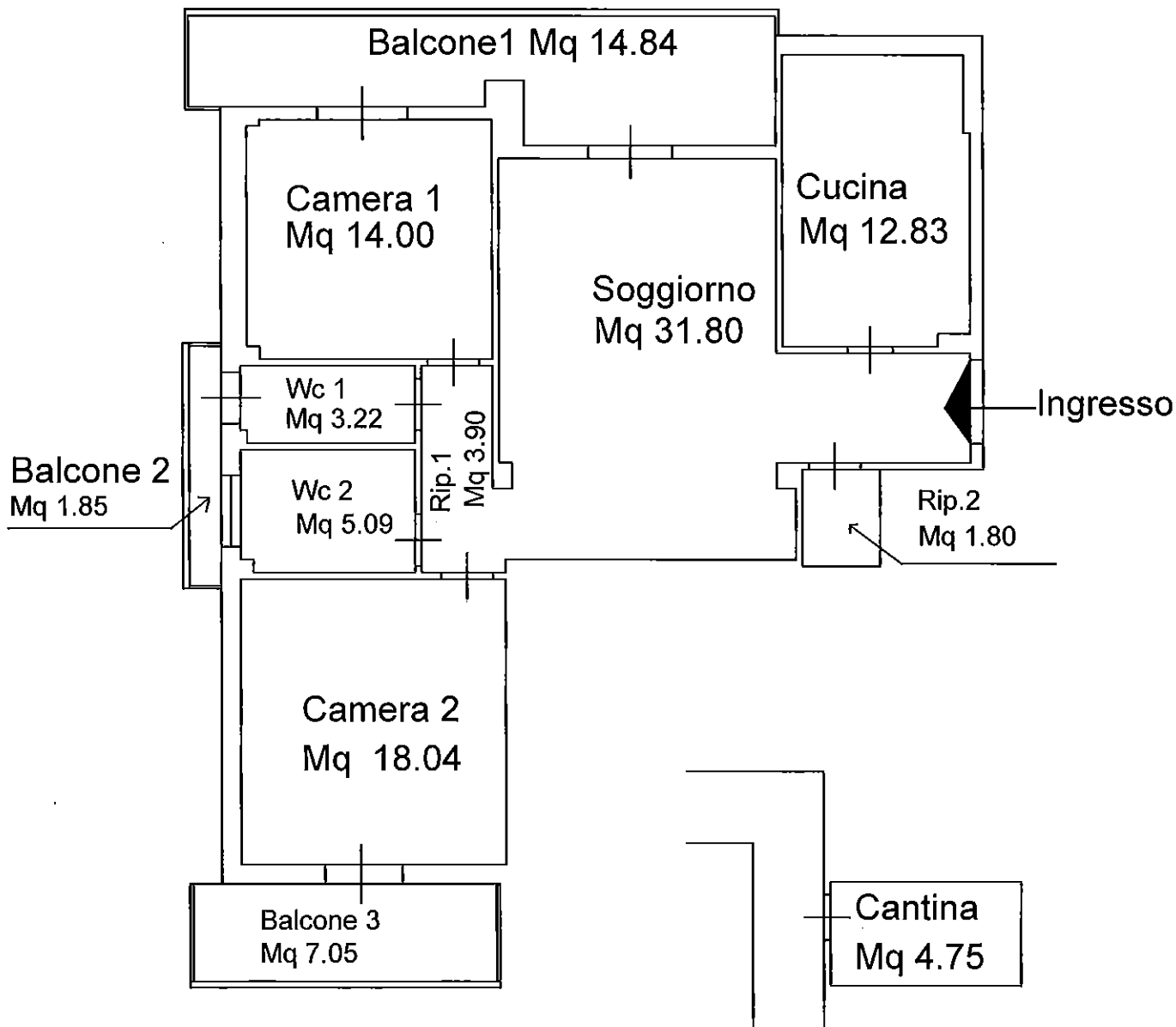
Il CTU
Geom. Andrea Turchetti

ALLEGATO

ELABORATI GRAFICI

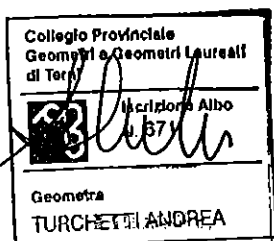


Es. immobiliare n° 359/2014
Planimetria appartamento piano secondo
cantina piano interrato
Scala 1:100
H = 3.00 mt

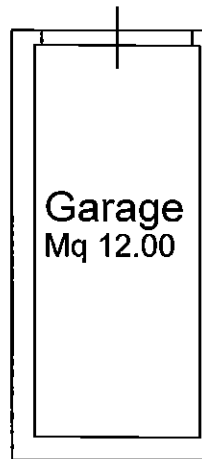


II CTU

Geom. Andrea Turchetti



Es. immobiliare n° 359/2014
Planimetria garage piano interrato
Scala 1:100
H = 2.65 mt



II CTU

Geom. Andrea Turchetti

