

TRIBUNALE DI TERNI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
OMISSIS

Contro
OMISSIS

N° Gen. Rep. **221/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/04/2017

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**
Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Giammugnai**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO
Appartamento – Garage – Area urbana

*Tecnico incaricato: **Geom. CAPOTOSTI MIRKO**
codice fiscale CPTMRK76B01L117M - partita IVA 01214460550*

*Via del Lanificio, 15/b - TERNI
tel. (+39) 0744 58781 – fax (+39) 0744 437483
cellulare 328 4118274
e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com
P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it
www.studiotecnicogmc.com*

INDICE SINTETICO**Lotto unico – Appartamento – Garage – Area urbana****1. Dati Catastali**Corpo: **A**Categoria: **Appartamento**

Ubicazione: OMISSIS

Identificazione al N.C.E.U. di OMISSIS

OMISSIS nato a il xx/xx/xxxx codice fiscale

OMISSIS e OMISSIS nata a il xx/xx/xxxx codice fiscale

OMISSIS, rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, - **Foglio X, Particella X, Subalterno X**, indirizzo OMISSIS, piano , Comune OMISSIS, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 110 mq, rendita € 178,95.Corpo: **B**Categoria: **Garage**

Ubicazione: OMISSIS

Identificazione al N.C.E.U. di OMISSIS

OMISSIS nato a il xx/xx/xxxx codice fiscale

OMISSIS e OMISSIS nata a il xx/xx/xxxx codice fiscale

OMISSIS, rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, - **Foglio X, Particella X, Subalterno X**, indirizzo OMISSIS, piano , Comune OMISSIS, categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 30 mq, rendita € 51,13.Corpo: **C**Categoria: **Area urbana**Ubicazione: **OMISSIS**

Identificazione al N.C.E.U. di OMISSIS

OMISSIS nato a il xx/xx/xxxx codice fiscale

OMISSIS e OMISSIS nata a il xx/xx/xxxx codice fiscale

OMISSIS, rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, - **Foglio X, Particella X, Subalterno X**, indirizzo OMISSIS, piano T, Comune OMISSIS, categoria F/1, consistenza 90 mq.**2. Stato di possesso**Corpo: **A** – AppartamentoCorpo: **B** – GarageCorpo: **C** – Area urbana

Ubicazione: OMISSIS

Possesso: **Occupato dai comproprietari con la famiglia****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**Corpo: **A** – AppartamentoCorpo: **B** – GarageCorpo: **C** – Area urbana

Ubicazione: OMISSIS

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO****4. Creditori Iscritti**Corpo: **A** – AppartamentoCorpo: **B** – Garage

Corpo: **C** – Area urbana

Ubicazione: OMISSIS

Creditori Iscritti:

- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS

5. Prezzo

Corpo: **A** – Appartamento

Corpo: **B** – Garage

Corpo: **C** – Area urbana

Ubicazione: OMISSIS

Prezzo DI STIMA: € 82.825,25

Prezzo A BASE D'ASTA: € 61.901,46

Beni in siti nel Comune di OMISSIS
- OMISSIS -

LOTTO UNICO – Appartamento – Garage – Area urbana

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A**

Appartamento sito in OMISSIS, CAP xxxxx, OMISSIS

Quota e tipologia del diritto
1/1 Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati (N.C.E.U. di OMISSIS):

Intestazione: OMISSIS nato a il xx/xx/xxxx codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a il xx/xx/xxxx codice fiscale OMISSIS, rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, - **Foglio X, Particella X, Subalterno X**, indirizzo OMISSIS, piano S1, Comune OMISSIS, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 110 mq, rendita € 178,95.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso l'Agenzia del Entrate Ufficio del Territorio del Comune di Terni, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità: tra lo stato di fatto del immobile in oggetto e la planimetria catastale si riscontrano delle sottili discrepanze riguardanti la presenza di due muretti (uno realizzato a tutta altezza, l'altro avente altezza variabile) realizzati nel locale soggiorno-cucina.

La planimetria catastale risulta difforme in riferimento al titolo abilitativo autorizzato.

Deve essere effettuato un aggiornamento della toponomastica.

I costi di regolarizzazione sono compresi in quelli indicati al punto **7.1** della presente.

Per quanto sopra si dichiara la non conformità catastale.

Identificativo corpo: **B**

Garage sito in OMISSIS

Quota e tipologia del diritto
1/1 Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

Intestazione: OMISSIS nato a il xx/xx/xxxx codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a il xx/xx/xxxx codice fiscale OMISSIS, rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, - **Foglio X, Particella X, Subalterno X**, indirizzo OMISSIS, piano S1, Comune OMISSIS, categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 30 mq, rendita € 51,13.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso l'Agenzia del Entrate Ufficio del Territorio del Comune di Terni, lo scrivente ha le seguenti difformità: all'interno dell'immobile sono presenti delle murature non riportate nella planimetria catastale.

La planimetria catastale risulta difforme in riferimento al titolo abilitativo autorizzato.

Deve essere effettuato un aggiornamento della toponomastica.

I costi di regolarizzazione sono compresi in quelli indicati al punto **7.1** della presente.

Per quanto sopra si dichiara la non conformità catastale.

Identificativo corpo: **C**

Area urbana sita in OMISSIS**Quota e tipologia del diritto****1/1 Piena proprietà****Identificato al catasto Fabbricati (N.C.E.U. di Terni):**

Intestazione: OMISSIS nato a il xx/xx/xxxx codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a il xx/xx/xxxx codice fiscale OMISSIS, rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, - **Foglio X, Particella X, Subalterno X**, indirizzo OMISSIS, piano T, Comune OMISSIS, categoria F/1, consistenza 90 mq.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso l'Agenzia del Entrate Ufficio del Territorio del Comune di Terni, lo scrivente non ha riscontrato variazioni sostanziali tra la sagoma dell'area urbana e gli atti presenti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona:	semicentrale
Area urbanistica:	residenziale con parcheggi scarsi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Principali collegamenti pubblici:	Autobus 50
0 m	Superstrada E45 (uscita Amelia) 18,0 Km Autostrada A1 (casello Attigliano) 11,0 Km

3. STATO DI POSSESSO:Identificativo corpo: **A****Appartamento sito in OMISSIS**

Occupato dai comproprietario con la loro famiglia.

Identificativo corpo: **B****Garage sito in OMISSIS**

Occupato dai comproprietario con la loro famiglia.

Identificativo corpo: **C****Area urbana sita in OMISSIS**

Occupata dai comproprietario con la loro famiglia.

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:**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

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

- Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS avente sede in Terni (TR) codice fiscale OMISSIS contro OMISSIS nato a codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a il xx/xx/xxxx, rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, a firma di Notaio OMISSIS del 11/03/1985 Repertorio n. 18917/6346, iscritta a Terni in data **X** al numero di Registro Generale **X** ed al numero di Registro Particolare **X**

Importo ipoteca: £ 75.000.000

Importo capitale: £ 30.000.000

Gravante esclusivamente sul Corpo A e sul Corpo B

- Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS. avente sede in Terni (TR) codice fiscale OMISSIS contro OMISSIS nato a il xx/xx/xxxx codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a il xx/xx/xxxx (terzo datore d'ipoteca), rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, a firma di Notaio in OMISSIS del 11/01/2002 Repertorio n. X, iscritta a Terni in data **X** al numero di Registro Generale **X** ed al numero di Registro Particolare **X**

Importo ipoteca: € 64.557,11

Importo capitale: € 25.822,84

Gravante esclusivamente sul Corpo A e sul Corpo B

- Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS avente sede in Terni (TR) codice fiscale OMISSIS contro OMISSIS nato a il xx/xx/xxxx codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a il xx/xx/xxxx (terzo datore di ipoteca), rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, a firma di Notaio in OMISSIS del 28/10/2003 Repertorio n. X, iscritta a Terni in data **X** al numero di Registro Generale **X** ed al numero di Registro Particolare **X**

Importo ipoteca: € 80.000,00

Importo capitale: € 40.000,00

Gravante sul Corpo A, sul Corpo B e sul Corpo C

- Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS avente sede in Terni (TR) codice fiscale OMISSIS contro OMISSIS nato a il xx/xx/xxxx codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a il xx/xx/xxxx (terzo datore di ipoteca), rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, a firma di Notaio in OMISSIS del 31/03/2006 Repertorio n. X, iscritta a Terni in data **X** al numero di Registro Generale **X** ed al numero di Registro Particolare **X**

Importo ipoteca: € 126.948,00

Importo capitale: € 63.474,00

Gravante sul Corpo A, sul Corpo B e sul Corpo C

- Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS avente sede in Terni (TR) codice fiscale OMISSIS contro OMISSIS nato a il xx/xx/xxxx codice fiscale (terzo datore di ipoteca) e OMISSIS nata a il xx/xx/xxxx (terzo datore di ipoteca), rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, OMISSIS nato a il xx/xx/xxxx codice fiscale OMISSIS (debitore non datore), a firma di Notaio in OMISSIS del 17/01/2013 Repertorio n. X, iscritta a Terni in data **X** al numero di Registro Generale **X** ed al numero di Registro Particolare **X**

Importo ipoteca: € 70.000,00

Importo capitale: € 35.000,00

Gravante sul Corpo A, sul Corpo B e sul Corpo C

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS avente sede in Terni codice fiscale OMISSIS contro OMISSIS nato a il xx/xx/xxxx codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a il xx/xx/xxxx, rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, a firma di Ufficiale Giudiziario del 23/09/2016 Repertorio n. 2947, trascritto a Terni il **11/10/2016** al numero di Registro Generale 9500 ed al numero di Registro Particolare **6753**

Gravante sul Corpo A, sul Corpo B e sul Corpo C

4.2.3 Altre trascrizioni:**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Sono in corso accertamenti relativamente alle eventuali pendenze nei confronti del Condominio.

Identificativo corpo: **A**

Appartamento sito in OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	in fase di accertamento
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	in fase di accertamento
Millesimi di proprietà:	in fase di accertamento
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	in fase di accertamento

Attestazione Prestazione Energetica:

del 20/03/2017

Indice di prestazione energetica:

Classe F – 120,81 kwh/m² anno

Identificativo corpo: **B**

Garage sito in OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	in fase di accertamento
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	in fase di accertamento
Millesimi di proprietà:	in fase di accertamento
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	in fase di accertamento

Attestazione Prestazione Energetica:

Non dovuta

Indice di prestazione energetica:

Non dovuto

Identificativo corpo: **C**

Area urbano sita in OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	in fase di accertamento
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	in fase di accertamento
Millesimi di proprietà:	in fase di accertamento
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	in fase di accertamento

Attestazione Prestazione Energetica:

Non dovuta

Indice di prestazione energetica:

Non dovuto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Corpo A e Corpo B

Proprietari precedenti:

- OMISSIS con sede in Viterbo, codice fiscale OMISSIS per il diritto di piena proprietà, proprietaria dalla **data di edificazione al 11/03/1985**.

Attuale proprietario:

- OMISSIS nato a il xx/xx/xxxx codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a il xx/xx/xxxx, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà pro indiviso, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in OMISSIS in data 11/03/1985 Repertorio n. 18916/6345, registrato a Terni il 25/03/1985 al n. 1054 vol. 521, trascritto a Terni in data 28/03/1985 al numero di Registro Generale 2152 ed al numero di Registro Particolare **1659**.

Corpo C

Proprietari precedenti:

- OMISSIS nata a Marsciano (PG) xx/xx/xxxx codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a Lugnano in Teverina (TR) il xx/xx/xxxx codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà, proprietarie dalla **dal 14/09/198 al 27/12/1986**.

Attuale proprietario:

- OMISSIS nato a il xx/xx/xxxx codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a il xx/xx/xxxx, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà pro indiviso, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in OMISSIS in data 27/12/1986 Repertorio n. 46445/6345, registrato a Terni il 14/01/1987 al n. 275 vol. 568, trascritto a Terni in data 21/01/1987 al numero di Registro Generale 2152 ed al numero di Registro Particolare **1658**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Corpo A – Appartamento

Corpo B – Garage

Corpo C – Area urbana

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | Titolo abilitativo:
Intestazione:
Per lavori di: | Concessione Edilizia n. 25 del 09/07/1979 protocollo n. 73/E
OMISSIS
Villino quadrifamiliare |
| 2. | Titolo abilitativo:
Intestazione:
Per lavori di: | Variante n. 31 del 25/09/1981 protocollo n. 55/E
OMISSIS.
Variante alla C.E. n. 25/79 |
| 3. | Titolo abilitativo:
Intestazione:
Per lavori di: | Variante n. 16 del 10/06/1983 protocollo n. 105/E
OMISSIS.
Variante per ampliamento |
| 4. | Titolo abilitativo:
Intestazione:
Per lavori di: | Variante n. 17 del 23/05/1984 protocollo n. 58/E
OMISSIS
Variante per creazione alloggi al piano terra |

7.1 Conformità edilizia:

Corpo A – Appartamento

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso il Comune di Terni, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità: tra lo stato di fatto dell'immobile in oggetto e gli elaborati allegati alla variante n. 17 del 23/05/1984, si evince come in quest'ultimi una porzione di appartamento in valutazione non risulta essere tale in quanto è identificata come "cantina".

L'elaborato grafico in Variante rappresenta un appartamento composto da un soggiorno, un bagno ed una

camera da letto. Differentemente, nello stato di fatto, all'interno dell'unità immobiliare (nella zona come detto indicata con "cantina") è stata realizzata una seconda camera ed è stato ampliato il soggiorno. Quanto sopra risulta in parte sanabile ai sensi dell'art. 154 della L.R. 01/2015.

Quest'ultima risulta applicabile esclusivamente per la porzione oggi adibita a soggiorno/angolo cucina. Grazie alla presenza della porta d'ingresso prospiciente l'area urbana, il cambio d'uso da cantina a vano residenziale ammesso per quanto disposto dall'art. 156 comma 1 lett. b) e comma 3 della L.R. 01/2015.

La camera da letto indicata in perizia "L2" non avendo aperture verso l'esterno, risulta non rispettare i requisiti di aero-illuminazione, quindi risulta non sanabile ai fini residenziali. Si ipotizza una rimessa in pristino dello stato assentito.

Anche il locale bagno, autorizzato nel titolo abilitativo in variante n. 17/1984, risulta avere una apertura non verso l'esterno ma solamente verso i locali interrati. Tale situazione determina l'adeguamento con l'installazione di impianto di ricircolo dell'aria ed aspirazione.

Tutto l'appartamento, per la parte non legittimata dall'ultimo titolo abilitativo, potrebbe essere sottoposto a sanatoria con giusta "deroga dei requisiti minimi" rilasciata da parte dell'ASL.

In riferimento alla presente relazione di stima, il vano camera "L2" viene considerato come locale cantina.

Abusi sanabili tramite presentazione di istanza di "Accertamento di conformità" ai sensi dell'Art. 154 della L.R. 01/2015.

Successivamente alla sanatoria deve essere effettuato l'aggiornamento catastale e richiesto il Certificato di Agibilità.

Costi per spese, prestazioni tecniche, oneri per rimessa in pristino e certificazioni impiantistiche, stimati in **€ 8.500,00**.

Il succitato importo potrà variare in funzione delle diverse applicazioni delle oblazioni o dei costi di sanatoria alla data di presentazione dell'istanza nonché delle, oggi non determinabili, richieste del Funzionario Comunale addetto.

7.2 Conformità urbanistica:

Corpo **A** – **Appartamento**

Corpo **B** – **Garage**

Corpo **C** – **Area urbana**

- P.R.G. Parte Strutturale approvato con D.C.C. n. 7 del 11/04/2009, P.R.G. Parte Operativa approvato con D.C.C. n. 72 del 02/12/2009 e n. 74 del 14/12/2009, Variante al P.R.G. parte operativa approvata con D.C.C. n. 32 del 08/05/2012 e s.m.i.	
Zona:	C1 Recenti espansioni sottoposte a completamento

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

Appartamento che si sviluppa su un unico piano, composto da: un soggiorno con angolo cucina, un disimpegno, un bagno e due camere. Parta dell'appartamento risulta abusivo e necessita sanatoria.

Superficie utile complessiva è di circa **mq 91,95**.

L'appartamento è ubicato al piano seminterrato.

Ha un'altezza interna di ml 2,90.

L'appartamento risulta in modesto stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **alluminio**

	protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficiente
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna bagni	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Rivestimento bagni	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Portone d'ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: gpl conformità: da collaudare
Idrico-sanitario	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: biomassa Centrale termica: termo camino diffusori: termosifoni e termoconvettore conformità: da collaudare

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Soggiorno angolo cucina	superficie reale netta	52,15 mq	1,00	52,15
Disimpegno	superficie reale netta	3,00 mq	1,00	3,00
Bagno	superficie reale netta	4,70 mq	1,00	4,70
Letto 1	superficie reale netta	16,60 mq	1,00	16,60
Letto 2 (cantina)	superficie reale netta	15,50 mq	0,50	7,75
		91,95 mq		84,20

Descrizione: **Garage di cui al punto B**

Garage ubicato al piano interrato con accesso da OMISSIS su rampa comune.

Superficie utile complessiva di circa **mq 31,35**.

Ha un'altezza interna variabile da m 1,85 a m 2.05.

Il garage risulta in sufficiente stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Pota d'ingresso	tipologia: a ribalta materiale: metallo condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna	materiale: cemento condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia ed a vista conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: a vista conformità: da collaudare

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Garage	superficie reale netta	31,35 mq	1,00	31,35
		31,35 mq		31,35

Descrizione: **Area urbana** di cui al punto **C**

Area urbana a servizio esclusivo dell'appartamento con accesso da OMISSIS.

Superficie utile complessiva di circa **mq 86,00**.

L'area risulta recintata con murature e ringhiere in ferro.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Area urbana	superficie reale netta	86,00 mq	1,00	86,00
		86,00 mq		86,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo del presente rapporto di valutazione è il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura del relazione. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, finiture, stato di conservazione, ampiezza dei vani ed estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare quelli oggetto di stima. Parte dei dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al IV Trimestre 2016, sono presenti dati sui valori di compravendita di immobili a destinazione

residenziale, commerciale, direzionale ed artigianale/industriale. Pur non inserito al suo interno il comune di Lugnano in Teverina, dall'analisi del "Borsino" si evincono i prezzi medi riferiti ad immobili assimilabili a quello da stimare, ubicati in periferia ai piccoli centri abitati.

Altri dati di mercato a disposizione di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero: relativamente alla tipologia "Abitazioni civili" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento II° semestre 2016, propone prezzi di mercato compresi tra € 750,00 ed € 1.050,00 al mq. di superficie lorda; relativamente alla tipologia "Box" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento II° semestre 2016, propone prezzi di mercato compresi tra € 400,00 ed € 600,00 al mq. di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, per il corpo A composto da un appartamento di civile abitazione, la scelta si pone quindi in una forbice ampia entro la quale determinare il valore di stima. Nell'ambito di tale forbice si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente che, in considerazione di ulteriori quotazioni di beni simili, o comunque assimilabili e ricadenti in zona di ubicazione simile a quella dell'immobile in oggetto, la mancanza dell'adduzione alla pubblica rete di gas metano, la mancanza di centrale termica tradizionale ovvero l'impianto termico vincolato al camino esistente, ritiene ragionevole adottare, vista la sua collocazione, le sue finiture e rifiniture nonché le sue dotazioni impiantistiche, la tipologia edilizia ed architettonica nonché lo stato di manutenzione, un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 650,00 ovvero ad un valore di € **800,00** al mq di superficie utile. In riferimento al corpo B composto da un garage ubicato al piano interrato, si ritiene opportuno adottare, viste le dimensioni estremamente ridotte sia in altezza che in larghezza, un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 250,00 ovvero ad un valore di € 315,00 al mq di superficie utile.

In riferimento al Corpo C, si adotta il 10% del valore dell'appartamento ovvero pari ad € 65,00 al mq di superficie.

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al IV Trimestre 2016.

Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al II semestre 2016.

Banca dati del sottoscritto Esperto.

Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

Corpo A – Appartamento

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno angolo cucina	52,15	€ 800,00	€ 41.720,00
Bagno	4,70	€ 800,00	€ 3.760,00
Disimpegno	3,00	€ 800,00	€ 2.400,00
Letto 1	16,60	€ 800,00	€ 13.280,00
Letto 2 (cantina)	7,75	€ 800,00	€ 6.200,00

Valore corpo € 67.360,00

Valore complessivo diritto e quota **€ 67.360,00**

Corpo B – Garage

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	31,35	€ 315,00	€ 9.875,25

Valore corpo	€ 9.875,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.875,25

Corpo C – Area urbana

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana	86,00	€ 65,00	€ 5.590,00

Valore corpo	€ 5.590,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.590,00

Riepilogo**LOTTO UNICO – Appartamento – Garage – Area urbana**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie reale netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento	84,20 mq		€ 67.360,00
B	Garage	31,35 mq		€ 9.875,25
C	Area urbana	86,00 mq		€ 5.590,00
				€ 82.825,25

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. € 12.423,79

Costi ed oneri per sanatorie e rispristini € 8.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 61.901,46**

Terni, 20 marzo 2017

L'Esperto alla stima
Geom. MIRKO CAPOTOSTI



Veduta esterna

FOTOGRAMMA n° 1



Veduta esterna

FOTOGRAMMA n° 2



Veduta esterna

FOTOGRAMMA n° 3



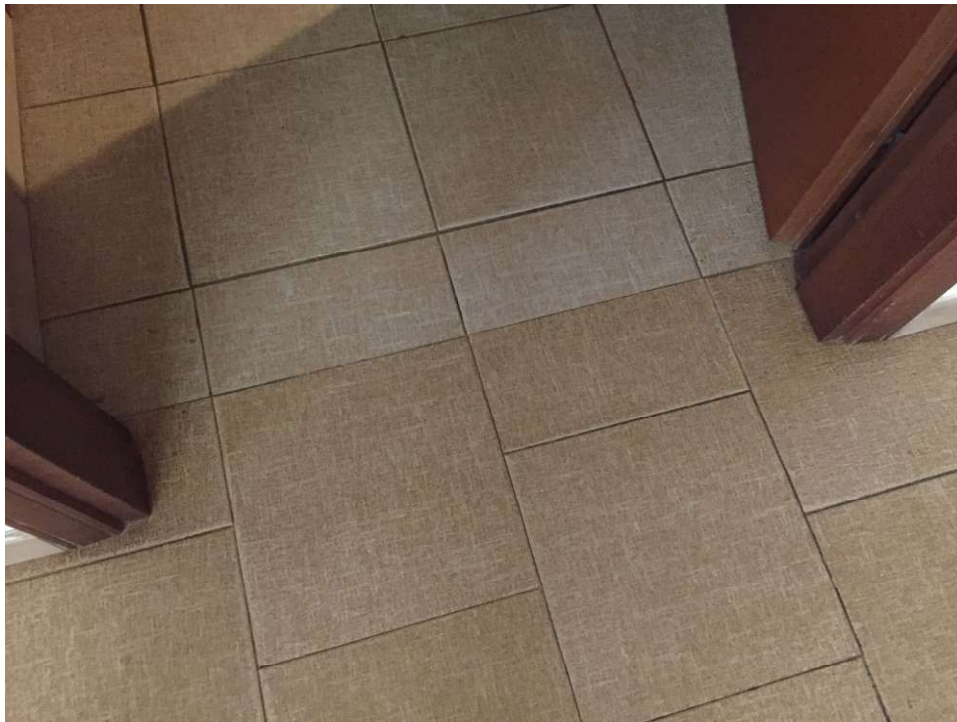
Porta d'ingresso appartamento

FOTOGRAMMA n° 4



Porta d'ingresso appartamento

FOTOGRAMMA n° 5



Pavimento appartamento

FOTOGRAMMA n° 6



Pavimento bagno

FOTOGRAMMA n° 7



Rivestimento bagno

FOTOGRAMMA n° 8



Porte interne

FOTOGRAMMA n° 9



Porte interne

FOTOGRAMMA n° 10



Portone

FOTOGRAMMA n° 11



Infissi esterni

FOTOGRAMMA n° 12



Infissi esterni

FOTOGRAMMA n° 13



Infissi esterni

FOTOGRAMMA n° 14



Camino

FOTOGRAMMA n° 15



Impianto termico

FOTOGRAMMA n° 16



Impianto termico

FOTOGRAMMA n° 17



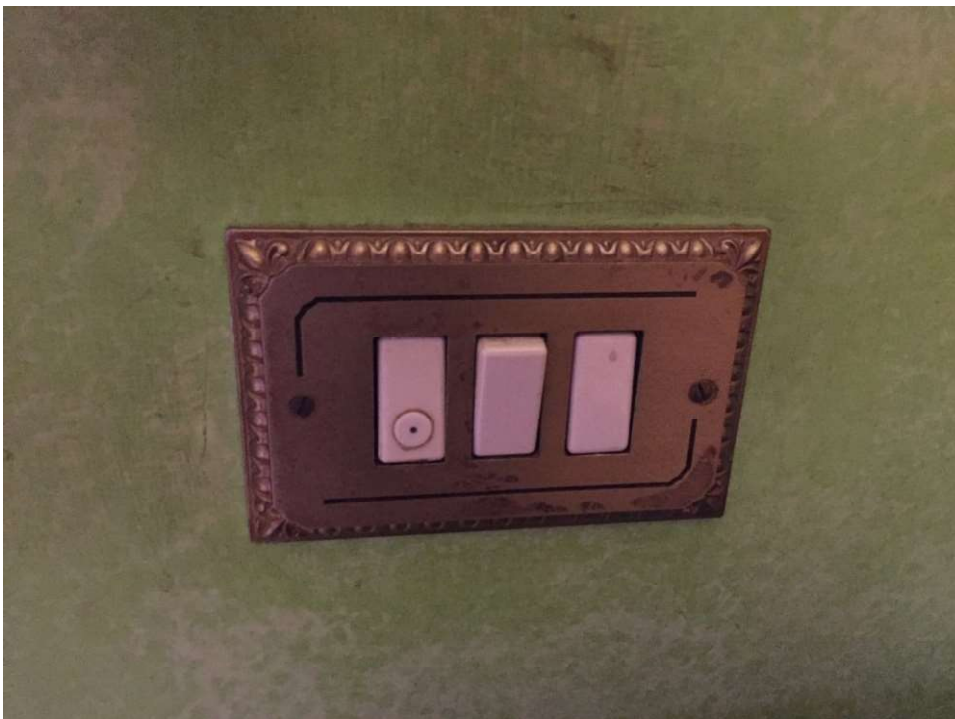
Impianto termico

FOTOGRAMMA n° 18



Impianto elettrico

FOTOGRAMMA n° 19



Impianto elettrico

FOTOGRAMMA n° 20



Garage

FOTOGRAMMA n° 21



Porta garage

FOTOGRAMMA n° 22



Garage interno

FOTOGRAMMA n° 23



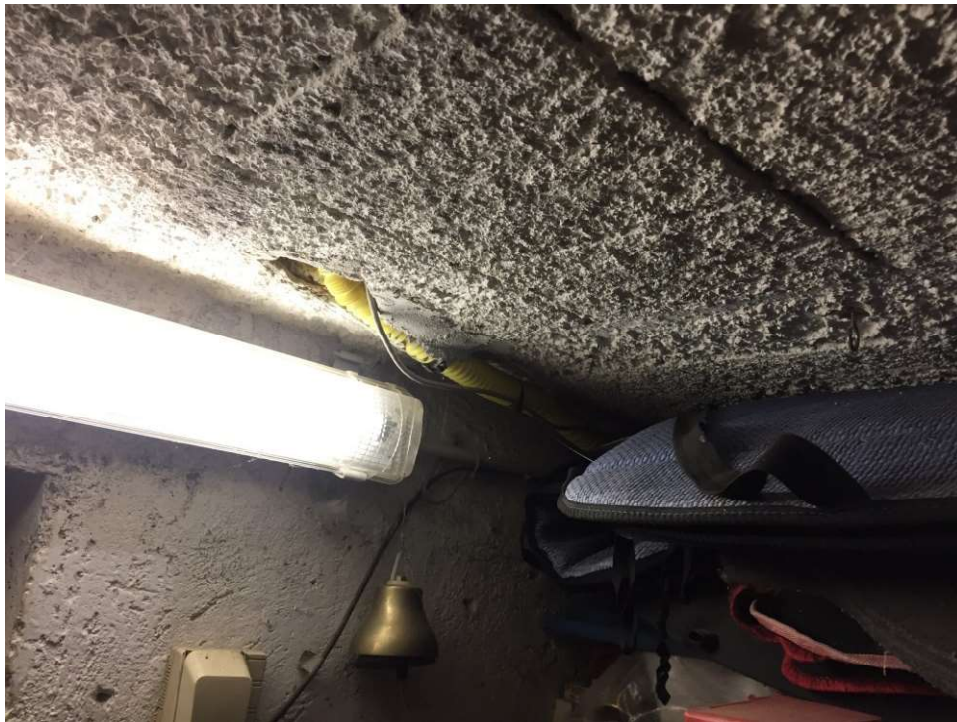
Garage interno

FOTOGRAMMA n° 24



Impianti garage

FOTOGRAMMA n° 25



Impianto garage

FOTOGRAMMA n° 26