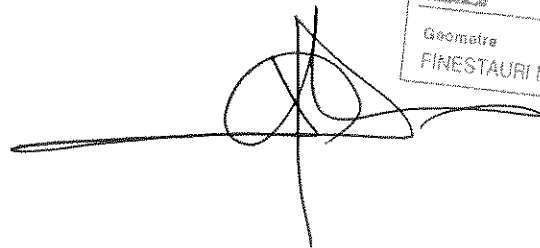



LOTTO 1-2

**ALLEGATO "R"
PERIZIA OMISSIS**


Circolo Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
 Iscrizione Albo
N. 731
Geometra
FINESTAURI MARCO

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **256/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Avv. Andrea Antonucci**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - appartamento Via Botticelli n.9,
002 - Fabbricato di civile abitazione Strada di
Bolzello 13/a

Esperto alla stima: Marco Finestauri
Codice fiscale: FNSMRC67R23L117Y
Studio in: Piazza Mario Ridolfi n. 20 - 05100 Terni
Telefono: 0744/401923
Fax: 0744/401923
Email: marcofinestauri@libero.it
Pec: marco.finestauri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Botticelli n.9 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - appartamento Via Botticelli n.9

Corpo: Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: Baronci Daniele nato a Terni il 05/07/1975 CF BRNDLN75L05L117J, foglio 107, particella 59, subalterno 6, indirizzo Via Botticelli n.9, piano 1 - S1, comune Terni , categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5, superficie 128, rendita € 604.25

Bene: STRADA DI BOLZELLO 13/A - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Fabbricato di civile abitazione Strada di Bolzello 13/a

Corpo: Fabbricato di civile abitazione con annesso garage e corte esclusiva

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: BARONCI DANIELE piena proprietà per 1/2 BARONCI BARBARA piena proprietà per 1/2, foglio 74, particella 599, subalterno --, indirizzo Strada di Bolzello N. 13/A, comune Terni, categoria A/7, classe 5, consistenza 7.5 vani, superficie 194 mq, rendita € 677.85

2. Stato di possesso

Bene: Via Botticelli n.9 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - appartamento Via Botticelli n.9

Corpo: Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato

Possesso: Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Bene: STRADA DI BOLZELLO 13/A - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Fabbricato di civile abitazione Strada di Bolzello 13/a

Corpo: Fabbricato di civile abitazione con annesso garage e corte esclusiva

Possesso: Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Botticelli n.9 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - appartamento Via Botticelli n.9

Corpo: Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: STRADA DI BOLZELLO 13/A - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Fabbricato di civile abitazione Strada di Bolzello 13/a

Corpo: Fabbricato di civile abitazione con annesso garage e corte esclusiva

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Botticelli n.9 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - appartamento Via Botticelli n.9

Corpo: Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: STRADA DI BOLZELLO 13/A - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Fabbricato di civile abitazione Strada di Bolzello 13/a

Corpo: Fabbricato di civile abitazione con annesso garage e corte esclusiva

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

Beni: Via Botticelli n.9 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - appartamento Via Botticelli n.9

Corpo: Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato

Comproprietari: Nessuno

Beni: STRADA DI BOLZELLO 13/A - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Fabbricato di civile abitazione Strada di Bolzello 13/a

Corpo: Fabbricato di civile abitazione con annesso garage e corte esclusiva

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via Botticelli n.9 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - appartamento Via Botticelli n.9

Corpo: Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato

Misure Penali: NO

Beni: STRADA DI BOLZELLO 13/A - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Fabbricato di civile abitazione Strada di Bolzello 13/a

Corpo: Fabbricato di civile abitazione con annesso garage e corte esclusiva

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Botticelli n.9 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - appartamento Via Botticelli n.9

Corpo: Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: STRADA DI BOLZELLO 13/A - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Fabbricato di civile abitazione Strada di Bolzello 13/a

Corpo: Fabbricato di civile abitazione con annesso garage e corte esclusiva

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Botticelli n.9 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - appartamento Via Botticelli n.9

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: STRADA DI BOLZELLO 13/A - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Fabbricato di civile abitazione Strada di Bolzello 13/a

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Terni (TR)
Località/Frazione Terni
Via Botticelli n.9

Lotto: 001 - appartamento Via Botticelli n.9

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 primo e cantina al piano interrato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Botticelli n.9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Baronci Daniele nato a Terni il 05/07/1975 CF BRNDLN75L05L117J, foglio 107, particella 59, subalterno 6, indirizzo Via Botticelli n.9, piano 1 - S1, comune Terni, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5, superficie 128, rendita € 604.25

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il CTU precisa che la scheda catastale depositata non risulta conforme con lo stato di fatto, in quanto sono state eseguite opere interne riguardanti la demolizione di un bagno con creazione di una nuova camera con chiusura di una finestra.

Regolarizzabili mediante: Doc.fa

Doc.fa: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione, edificato nell'anno 1961. L'appartamento residenziale oggetto di esecuzione è ubicato al piano primo con annessa cantina al piano interrato. Il CTU Geometra Marco Finestauri dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano entrambi censiti all'Agenzia del Territorio di Terni Comune di Terni, al foglio 107 particella 59 subalterno 6, con categoria catastale A/2 di classe 2 RC 604.25€ vani 6.5.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: locali commerciali (ottima), farmacia (ottima), scuole (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro storico di Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: centro storico di Terni.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 10mt, E-45 3 km, Stazione ferroviaria di Terni 1.5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

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:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 16/11/2015 ai nn. 7400; tale pignoramento è riferito all'immobile di Via Botticelli n. 9, di proprietà esclusiva dell'esecutato Baronci Daniele..

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 31/05/2016 ai nn. 3732; Tale pignoramento e' a carico di entrambi gli esecutati BARONCI DANIELE E BARONCI BARBARA.

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 giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 5200; Importo capitale: € 2682.01 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 09/02/2015 ai nn. 135 ; Note: Tale ipoteca giudiziale è riferita all'immobile di proprietà' del signor BARONCI DANIELE sito in TERNI Via Botticelli n. 9 con dati catastali Foglio N. 107 particella 59 sub 6.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000; Importo capitale: € 98.054,18 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 11/02/2015 ai nn. 149 ; Note: IPOTECA GRAVANTE su tutti i beni oggetto di pignoramento di entrambi gli esecutati signori BARONCI DANIELE E BARONCI BARBARA

- Ipoteca legale annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 85447,76; Importo capitale: € 42723.88 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/02/2015 ai nn. 160 ; Note: tale ipoteca legale è riferita solo al bene immobile sito in Via Botticelli n.9 di proprietà esclusiva dell'esecutato Baronci Daniele.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 85000.00; Importo capitale: € 59836.70 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/06/2015 ai nn. 764 ; Note: Tale ipoteca e' stata eseguita per tutti gli immobili di entrambi gli esecutati signori BARONCI DANIELE e BARONCI BARBARA

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 432.00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese scadute e non pagate

Millesimi di proprietà: millesimi di proprietà' 57.07

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 al 22/11/1995 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTARIO FULVIO SBROLLI, in data 02/10/1995, ai nn. 86897; trascritto a Terni, in data 04/10/1995, ai

nn. .

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Terni, in data 22/11/1995, ai nn. 768/95; trascritto a TERNI, in data 15/12/1995, ai nn. 7674.

Note: CON TALE DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL TRIBUNALE DI TERNI VENIVA ASSEGNATA LA QUOTA RIMANENTE DI 1/4 E QUINDI LO STESSO DA QUELLA DATA DIVENTAVA PIENO PROPRIETARIO.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: protocollo n.26854 del 21/10/1961

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE DI DUE CORPI DI FABBRICATI IN VIA BOTTICELLI E VIA MASACCIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/10/1961 al n. di prot. 26854

Abitabilità/agibilità in data 20/11/1964 al n. di prot. 27466

NOTE: Sono state riscontrate opere abusive inerenti la diversa distribuzione delle opere interne , con eliminazione di un bagno e creazione di una nuova camera matrimoniale e chiusura di una finestra. Da accertamenti all'ufficio tecnico del Comune di Terni il tutto e'sanabile con la presentazione di una SCIA in Sanatoria.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate opere abusive inerenti la diversa distribuzione delle opere interne , con eliminazione di un bagno e creazione di una nuova camera matrimoniale e chiusura di una finestra. Da accertamenti all'ufficio tecnico del Comune di Terni il tutto e'sanabile con la presentazione di una SCIA in Sanatoria.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna con chiusura di una finestra scia in sanatoria spese tecniche e sanzioni: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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 approvato

Zona omogenea:	Bb Nuclei di conservazione e completamento (articolo n.137)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato

L'appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo, nel fabbricato sito nel Comune di Terni in Via Botticelli n.9 con identificativi catastali foglio 107 particella 59 subalterno 6.

Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 07/02/2018 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate:

l'appartamento è situato al piano primo del fabbricato ed è stato edificato nel 1961; il CTU dichiara che essendo l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ubicato all'interno di un complesso residenziale.

Lo stesso è composto da: una cucina, un soggiorno, n.3 camere da letto, un bagno, n.2 disimpegno, ripostiglio, e due terrazzi scoperti.

L'appartamento si presenta in buone condizioni, con rifiniture interne buone, l'ossatura portante del fabbricato è stata eseguita in cemento armato, le fondazioni sono state eseguite a travi rovesce del tipo superficiale collegate a mezzo di cordoli in cemento armato, i solai sono in latero cemento, la copertura a terrazza non praticabile, condizioni statiche buone, gli infissi sono in alluminio verniciato con doppi vetri termici e muniti di tapparelle in PVC, i pavimenti risultano essere in marmo e graniglia di marmo e laminato nella camera2., le rifiniture sono buone, la tinteggiatura a tempera in buone condizioni, l'intonaco di tipo civile, le porte interne in legno massello nella cucina, nel salone e nell'ingresso mentre nelle altre stanze risultano essere in legno tamburato.

Per quanto riguarda gli impianti il CTU dichiara che: il riscaldamento e acqua calda sanitaria sono prodotti da una caldaia autonoma dell'unità immobiliare urbana alimentata a gas metano, ubicata all'esterno dell'abitazione più precisamente nel terrazzo scoperto.

L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia rispettosi delle norme vigenti.

La cantina risulta pavimentata con piastrelle monocottura colore grigio, l'intonaco di tipo civile, mentre l'impianto elettrico è presente ma al momento del sopralluogo risultava non funzionante.

La cantina è composta da una superficie reale netta di mq.8.52.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,85**

E' posto al piano: 1-S1

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto 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: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in monocottura condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: Graniglia di marmo condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di gres condizioni: buone

Rivestimento

ubicazione: cucina materiale: **piastrelle di 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: **separata** 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**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1961
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CUCINA	sup reale netta	10,06	1,00	10,06
CAMERA 1	sup reale netta	11,55	1,00	11,55
BAGNO	sup reale netta	5,38	1,00	5,38
CAMERA 2	sup reale netta	14,16	1,00	14,16
RIPOSTIGLIO	sup reale netta	3,01	1,00	3,01
CAMERA 3	sup reale netta	18,39	1,00	18,39
SALA	sup reale netta	19,56	1,00	19,56

DISIMPEGNO 1	sup reale netta	7,08	1,00	7,08
DISIMPEGNO 2	sup reale netta	7,94	1,00	7,94
LAVANDERIA	sup reale netta	1,92	1,00	1,92
TERRAZZO SCOPERTO	sup reale netta	43,93	1,00	43,93
BALCONE	sup reale netta	7,87	1,00	7,87
		150,85		150,85

Accessori

Appartamento al piano primo e
cantina al piano interrato

1. Cantina

Posto al piano INTERRATO

Sviluppa una superficie complessiva di 8.52 mq

Destinazione urbanistica: CANTINA

Valore a corpo: € 4260

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. Marco Finestauri 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. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad €1300,00 al Mq. per l'appartamento al piano primo, € 500,00 al mq per la cantina al piano interrato, € 400,00 al mq per i terrazzi scoperti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare delle regione Umbria, Osservatorio mercato immobiliare.;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime effettuate in zone limitrofe.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 147.949,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CUCINA	10,06	€ 1.300,00	€ 13.078,00

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 256 / 2015

CAMERA 1	11,55	€ 1.300,00	€ 15.015,00
BAGNO	5,38	€ 1.300,00	€ 6.994,00
CAMERA 2	14,16	€ 1.300,00	€ 18.408,00
RIPOSTIGLIO	3,01	€ 1.300,00	€ 3.913,00
CAMERA 3	18,39	€ 1.300,00	€ 23.907,00
SALA	19,56	€ 1.300,00	€ 25.428,00
DISIMPEGNO 1	7,08	€ 1.300,00	€ 9.204,00
DISIMPEGNO 2	7,94	€ 1.300,00	€ 10.322,00
LAVANDERIA	1,92	€ 500,00	€ 960,00
TERRAZZO SCOPERTO	43,93	€ 400,00	€ 17.572,00
BALCONE	7,87	€ 400,00	€ 3.148,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 147.949,00
Valore corpo	€ 147.949,00
Valore Accessori	€ 4.260,00
Valore complessivo intero	€ 152.209,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 152.209,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	150,85	€ 152.209,00	€ 152.209,00

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%)	€ 22.831,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.700,00
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:	€ 123.677,65
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Beni in Terni (TR)
Località/Frazione TERNI
STRADA DI BOLZELLO 13/A

Lotto: 002 - Fabbricato di civile abitazione Strada di Bolzello 13/a

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: Fabbricato di civile abitazione con annesso garage e corte esclusiva.

Abitazione in villini [A7] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: San Bartolomeo, Strada di Bolzello n. 13/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si precisa che il bene è pignorato per la sua interezza poichè entrambi i proprietari sono stati interessati da procedure esecutive. In origine al solo Baronci Daniele con la procedura 256/2015 tramite la Credumbria Banca e poi con la procedura esecutiva nei confronti di entrambi Baronci Daniele e Barbara n. 108/2016 tramite la Banca Popolare di Spoleto e successivamente riunite a quello iniziale rubricato al n. 256/2015.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: BARONCI DANIELE piena proprietà per 1/2 BARONCI BARBARA piena proprietà per 1/2, foglio 74, particella 599, subalterno --, indirizzo Strada di Bolzello N. 13/A, comune Terni, categoria A/7, classe 5, consistenza 7.5 vani, superficie 194 mq, rendita € 677.85

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il CTU ha riscontrato che vi è la presenza di un portico non accatastato, dove è necessario effettuare la pratica di tipo mappale e docfa. Inoltre va regolarizzata la situazione catastale dei fabbricati poichè in data 19/12/2015 al protocollo n. TR 0015026 veniva approvato un frazionamento dove si frazionava l'area, caricata con una nuova particella 652 e afferente ad essa era assegnato l'attuale garage. Tale situazione è stata variata al Catasto Terreni ma mai aggiornata tramite procedura Do.cfa al Catasto Urbano, quindi si rende necessaria tale operazione catastale che potrà essere svolta entro un termine idoneo dal futuro assegnatario.

pratica per tipo mappale e doc.f.a: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione, con annesso garage e terreno pertinenziale ad uso uliveto. la zona è caratterizzata da fabbricati sparsi di una o al massimo due unità immobiliari quindi non abbiamo presenza di quartieri o fabbricati di alta densità.

Caratteristiche zona: periferica esclusiva

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessun servizio ad alta tecnologia rilevato.

Servizi offerti dalla zona: scuole (normale), distributore di metano (buona), minimarket (buona), ristorante/pizzeria (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: --.

Attrazioni paesaggistiche: sentieri escursionistici.

Attrazioni storiche: --.

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico a chiamata 8km, raccordo di collegamento con strada extraurbana se 5km, raccordo autostradale Terni-Orte 30km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

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:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 31/05/2016 ai nn. 3732; Tale pignoramento e' a carico di entrambi gli esecutati BARONCI DANIELE E BARONCI BARBARA.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 05/11/2015 ai nn. 7181; tale pignoramento è riferito esclusivamente all'esecutata Baronci Barbara..

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 giudiziale annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: €

150.000; Importo capitale: € 98.054,18 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 11/02/2015 ai nn. 149 ; Note: IPOTECA GRAVANTE su tutti i beni oggetto di pignoramento di entrambi gli esecutati signori BARONCI DANIELE E BARONCI BARBARA

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS; Importo ipoteca: € 4200,00; Importo capitale: € 2111,97 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 09/02/2015 ai nn. 136 ; Note: tale ipoteca giudiziale è a carico dell'esecutata Baronci Barbara limitatamente ai diritti di 1/2 ad essa spettanti sull'immobile situato in Terni, Strada di Bolzello n. 13/A.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 85000.00; Importo capitale: € 59836.70 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/06/2015 ai nn. 764 ; Note: Tale ipoteca e' stata eseguita per tutti gli immobili di entrambi gli esecutati signori BARONCI DANIELE e BARONCI BARBARA

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 dal 01/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Rinuncia all'eredità del figlio Baronci Domenico con atto a rogito Notaio Paolo Cirilli n. 31015; registrato a Terni, in data 18/02/2008, ai nn. 19/1010/8; trascritto a Terni, in data 30/05/2008, ai nn. /3938.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 21906
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un annesso agricolo
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 10/10/1989 al n. di prot. 21906

Numero pratica: 138
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94
Per lavori: costruzione garage in muratura e adiacente locale caldaia
Oggetto: sanatoria
Presentazione in data 27/02/1995 al n. di prot. 10042
Rilascio in data 05/03/2008 al n. di prot. 45070
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Numero pratica: 139
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94
Per lavori: realizzazione e variazione di destinazione d'uso di un fabbricato ad uso civile abitazione
Oggetto: sanatoria
Presentazione in data 27/02/1995 al n. di prot. 10043
Rilascio in data 05/03/2008 al n. di prot. 45076
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul lato nord-est del corpo di fabbrica principale è stata realizzata una copertura in legno per una superficie di mq 79.90. Inoltre al piano interrato nel locale taverna e' stata realizzata una cucina abusivamente.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: copertura con struttura in legno si puo' sanare mentre la cucina deve essere rimossa poiche' non sanabile in quanto non rispettosa della normativa vigente.

ONERI CONCESSORI E SPESE TECNICHE : € 15.233,24

Oneri Totali: € 15.233,24

Note: ONERI CONCESSORI PER PORTICO DA SANARE: urbanizzazione I mq 79.90 * 38.07 € = € 3041.79
urbanizzazione II mq 79.90* 35.01 € = € 2797,30

totale € 5839.09 riduzione del 20% per un totale di urbanizzazione I e II di € 4671.27 COSTO DI COSTRUZIONE € 328.90* mq 79.90= € 26.279.11 * 5.5 % = € 1445.35 TOTALE ONERI CONCESSORI DA VERSARE AL COMUNE DI TERNI € 4671.27 + 1445.35 = 6116.62 * 2 = € 12.233.24 SPESE TECNICHE PER LA SCIA IN SANATORIA € 3.000

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC N. 307 del 15.12.2008 approvato
Zona omogenea:	E1 Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 94-99-100
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Fabbricato di civile abitazione con annesso garage e corte esclusiva

Il fabbricato ad uso civile abitazione si sviluppa su tre livelli, al piano interrato si ha la presenza di una taverna con cucina, al piano terra e primo si sviluppa l'appartamento con zona giorno e zona notte, sito nel Comune di Terni in Strada di Bolzello n°13/A con identificativi catastali foglio 74 particella 599.

Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 07/02/2018 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso fabbricato che qui di seguito saranno elencate:

Il fabbricato è stato costruito nel 1989 con destinazione d'uso di annesso agricolo, successivamente trasformato abusivamente in civile abitazione e condonato con legge 23 Dicembre 1994 N°724 articolo 39 e rilasciata giusta concessione edilizia in sanatoria protocollo N° 45076 del 5/03/2008, mentre il garage è stato costruito abusivamente e condonato con la legge 23 Dicembre 1994 N°724 articolo 39 e successivamente rilasciata autorizzazione edilizia in sanatoria protocollo N°45070 del 5/03/2008.

Il CTU dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ubicato in una zona periferica di pregio

con corte di pertinenza esclusiva.

Lo stesso è composto da: al piano interrato da una Taverna con cucina, al piano Terra da un soggiorno, una camera matrimoniale, Bagno e da 2 Portici denominati Portico 1 e Portico 2, al piano Primo 2 camere, un ripostiglio, un disimpegno e un bagno.

L'appartamento si presenta in buone condizioni, con rifiniture interne buone, l'ossatura portante del fabbricato è stata eseguita in cemento armato, le fondazioni sono state eseguite a travi rovesce del tipo superficiale collegate a mezzo di cordoli in cemento armato, i solai sono in latero cemento, la copertura a tetto non praticabile, condizioni statiche buone, gli infissi sono in legno con doppi vetri termici e muniti di scuri in legno, i pavimenti risultano essere in gres-ceramico al piano terra e interrato, mentre al piano primo vi è la presenza di parquet, le rifiniture sono buone, la tinteggiatura a tempera in buone condizioni, l'intonaco di tipo civile, le porte interne in legno.

Per quanto riguarda gli impianti il CTU dichiara che: il riscaldamento e acqua calda sanitaria sono prodotti da una caldaia autonoma dell'unità immobiliare urbana alimentata tramite gpl con la presenza di un serbatoio ubicato sulla corte esclusiva

L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia rispettosi delle norme vigenti.

Inoltre il fabbricato ad uso garage e' pavimentato e fornito di impianto elettrico per una superficie utile di Mq 26.42 e la adiacente centrale termica per una superficie utile di Mq 9.92.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Plena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **299,48**

E' posto al piano: interrato-terra-primi

L'edificio è stato costruito nel: 1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70/3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone, si hanno rifiniture più che apprezzabili, il fabbricato non presenta problematiche statiche e per quanto riguarda gli impianti risultano in buone condizioni e funzionanti. Il fabbricato ad uso garage costruito abusivamente, condonato e sanato regolarmente si presenta in buone condizioni statiche, costruito in muratura con fondazioni e cordolature in cemento armato. L'area circostante adibita a spazio di manovra, giardino e la restante ad uliveto e' tutta recintata con muretto in cls e rete metallica plastificata verde e si trova in buone condizioni d'uso e manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: latero cemento condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio in laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura e c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime
----------	---

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: gres e parquet condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in monocottura condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985-1993
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma a gpl
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985-1993
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
taverna	sup reale netta	52,95	1,00	52,95
bagno piano interrato	sup reale netta	1,00	1,00	1,00
soggiorno	sup reale netta	31,50	1,00	31,50
bagno piano terra	sup reale netta	3,67	1,00	3,67
disimpegno piano terra	sup reale netta	2,52	1,00	2,52
camera 3 piano terra	sup reale netta	12,05	1,00	12,05
ingresso	sup reale netta	7,44	1,00	7,44
portico 1	sup reale netta	61,71	1,00	61,71
portico 2 (da sanare)	sup reale netta	79,90	1,00	79,90
camera 1	sup reale netta	13,62	1,00	13,62
camera 2	sup reale netta	18,22	1,00	18,22
ripostiglio	sup reale netta	3,82	1,00	3,82
disimpegno 2 piano primo	sup reale netta	3,91	1,00	3,91
bagno 2	sup reale netta	7,17	1,00	7,17
		299,48		299,48

Accessori

Fabbricato di civile abitazione con annesso garage e corte esclusiva

1. Garage

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 26.42 mq

Valore a corpo: € 21136

Fabbricato di civile abitazione con annesso garage e corte esclusiva

2. Centrale termica

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 9.92 mq

Valore a corpo: € 7936

Fabbricato di civile abitazione con annesso garage e corte esclusiva

3. corte esclusiva

Posto al piano TERRA

Sviluppa una superficie complessiva di 2510 mq

Valore a corpo: € 20080

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. Marco Finestauri 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. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad €1500,00 al Mq. per l'appartamento al piano terra e primo; € 750,00 al mq per la taverna al piano interrato; € 450,00 al mq per i portici al piano terra; € 800.00 al mq per il garage e centrale termica e per la corte esclusiva €/mq 8.00.

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 delle regione Umbria, Osservatorio mercato immobiliare.;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime effettuate in zone limitrofe..

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato di civile abitazione con annesso garage e corte esclusiva. Abitazione in villini [A7] con annesso Garage, con annesso Centrale termica, con annesso corte esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 260.067,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
taverna	52,95	€ 750,00	€ 39.712,50
bagno piano interrato	1,00	€ 750,00	€ 750,00
soggiorno	31,50	€ 1.500,00	€ 47.250,00
bagno piano terra	3,67	€ 1.500,00	€ 5.505,00
disimpegno piano terra	2,52	€ 1.500,00	€ 3.780,00
camera 3 piano terra	12,05	€ 1.500,00	€ 18.075,00
ingresso	7,44	€ 1.500,00	€ 11.160,00
portico 1	61,71	€ 450,00	€ 27.769,50
portico 2 (da sanare)	79,90	€ 450,00	€ 35.955,00
camera 1	13,62	€ 1.500,00	€ 20.430,00
camera 2	18,22	€ 1.500,00	€ 27.330,00
ripostiglio	3,82	€ 1.500,00	€ 5.730,00
disimpegno 2 piano primo	3,91	€ 1.500,00	€ 5.865,00
bagno 2	7,17	€ 1.500,00	€ 10.755,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 260.067,00
Valore corpo			€ 260.067,00
Valore Accessori			€ 49.152,00
Valore complessivo intero			€ 309.219,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 309.219,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Fabbricato di civile abitazione con annesso garage e corte esclusiva	299,48	€ 309.219,00	€ 309.219,00
	Abitazione in vil- lini [A7] con an- nesso Garage, con annesso Centrale termica, con an- nesso corte esclu- siva			

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%)	€ 46.382,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 18.233,24
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:	€ 244.602,91
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
18-05-2018L'Esperto alla stima
Marco Finestauri

LOTTO 1

**ALLEGATO "A"
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**





Figura 1 Camera Matrimoniale 3 Piano primo



Figura 2 Camera Matrimoniale 3 Piano primo



Figura 3 Camera Matrimoniale 3 Piano primo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAUR MARCO



Figura 4 Disimpegno 2 Piano Primo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



Figura 5 Ripostiglio Piano Primo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO





Figura 6 Camera 2 Piano Primo

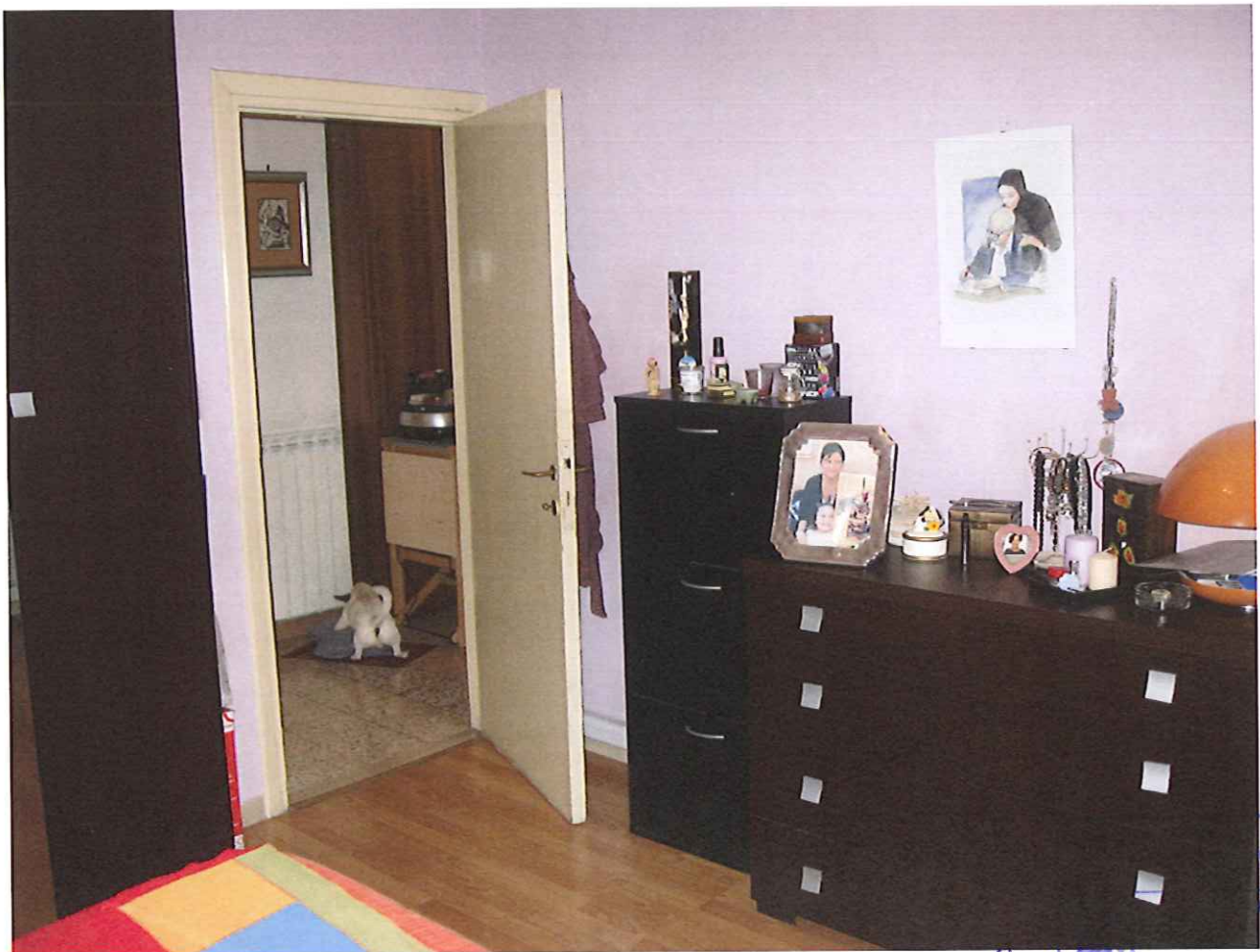


Figura 7 Camera 2 Piano Primo

Geometra
FINSTAURO MARCO



Figura 8 Bagno Piano Primo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTACCI MARCO





Figura 9 Bagno Piano Primo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO



Figura 10 Camera 1 Piano Primo



Figura 11 Camera 1 Piano Primo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Stazione Albi
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO

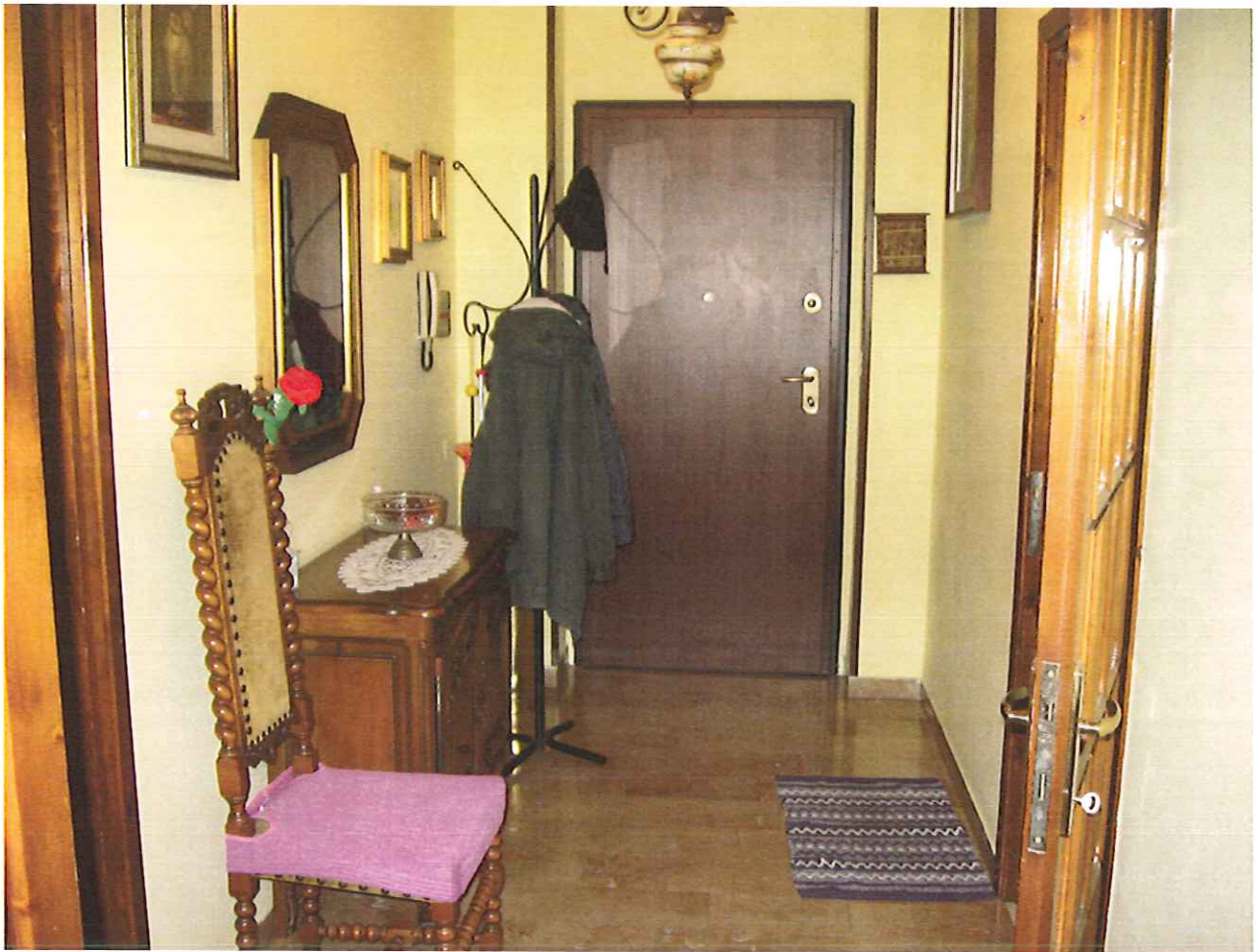


Figura 12 disimpegno 1 Piano Primo



Figura 13 Cucina Piano Primo

6 N. 781
geometra
FINESTAURI MARCO



Figura 14 Cucina Piano Primo

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	Iscrizione Albo N. 781
Geometra FINESVAURI MARCO	

(Handwritten signature in blue ink)



Figura 15 Terrazzo Scoperto Piano Primo



Figura 16 Terrazzo Scoperto Piano Primo



Figura 17 Sala Piano Primo



Figura 18 Sala Piano Primo

6 N. 781
Geometra
FINESTAURI MARCO



Figura 19 Cantina Piano Interrato

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	Iscrizione Albo N. 781
Geometra FINESTAURI MARCO	



Figura 20 Cantina Piano Interrato

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	Iscrizione Albo N. 781
Geometra FINESTRA MARCO	



Figura 21 Androne Condominiale



Figura 22 Portone di Ingresso

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
7781
Geometra
FINESTAURI MARCO



Figura 23 Facciata Prospetto Sud

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned below the professional stamp.



Figura 24 Facciata Prospetto Sud

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO



Figura 25 Facciata Prospetto Nord





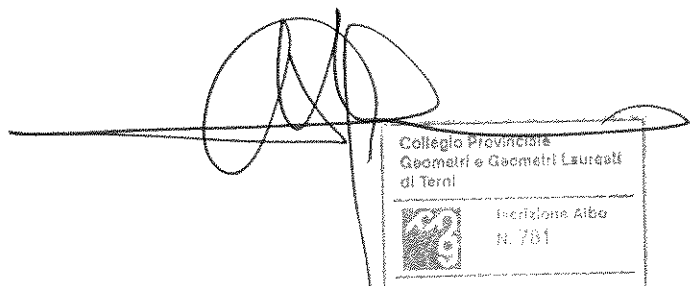
Figura 26 Facciata Prospetto Nord

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	iscrizione Albo N. 781
Geometra FINESTRA MARCO	




LOTTO 1

**ALLEGATO "B"
ELABORATI GRAFICI**



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni



Inscrizione Albo
N. 781

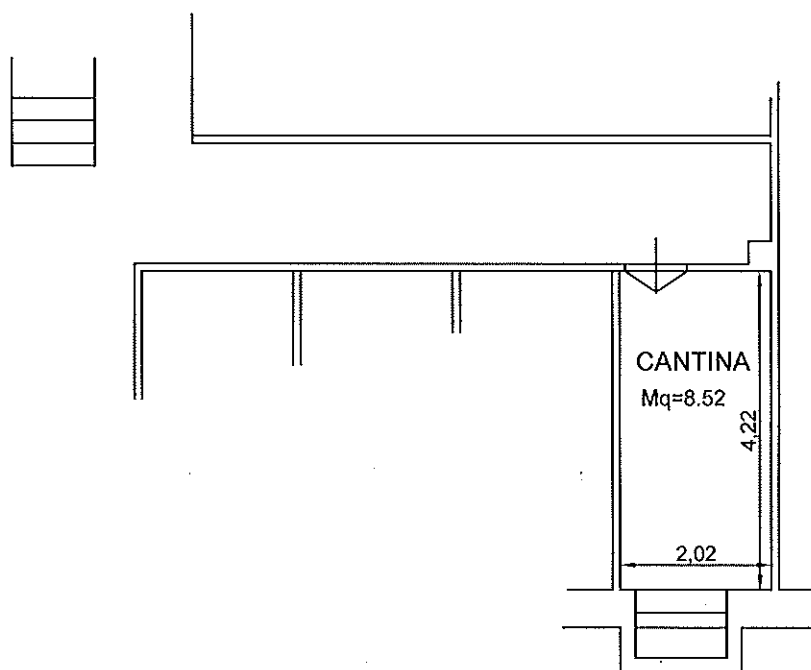
Geometra
FINESTAURI MARCO

Es.Imm. n° 256/2015 F.107 P.IIa 59 Sub. 6


CANTINA AL PIANO INTERRATO

H = 3.05 mt

Scala 1: 100



CTU
Geom. Marco Finestauri

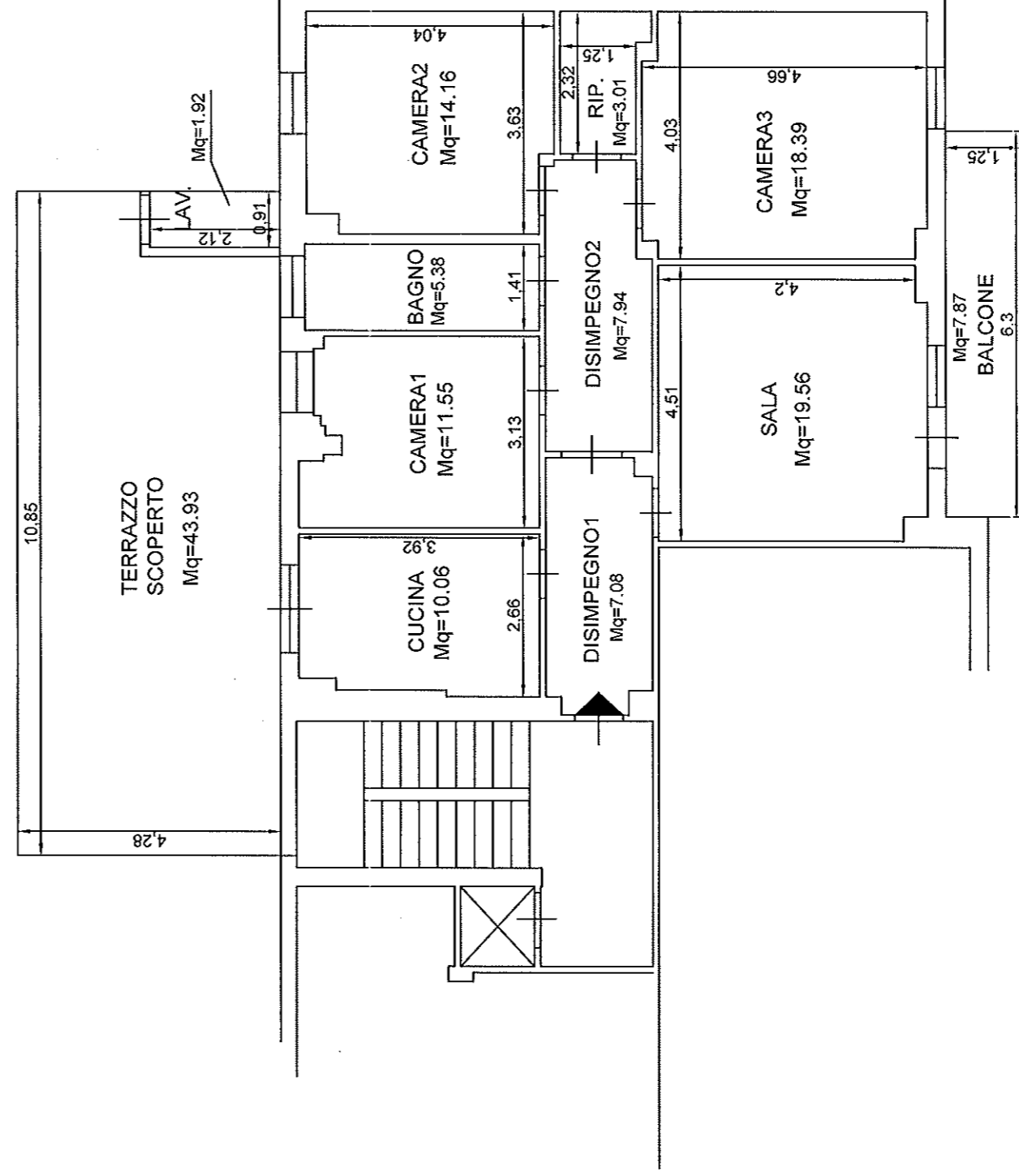


Es.Imm. n° 256/2015 F.107 P.Ila 59 Sub. 6

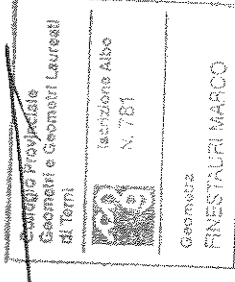
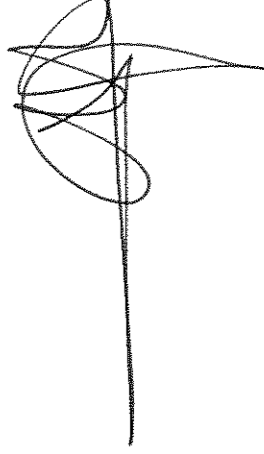
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

H = 3.00 mt

Scala 1: 100



CTU
Geom. Marco Finestauri



LOTTO 2

**ALLEGATO "I"
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**





Figura 1 Camera 1 Piano Primo




Figura 2 Camera 1 Piano Primo



Figura 3 Camera 1 Piano Primo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO

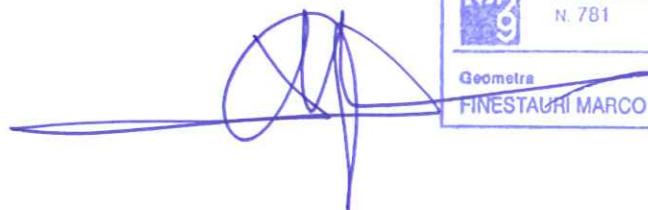




Figura 4 Camera 1 Piano Primo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO



Figura 5 Bagno 2 Piano Primo



Figura 6 Bagno 2 Piano Primo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO

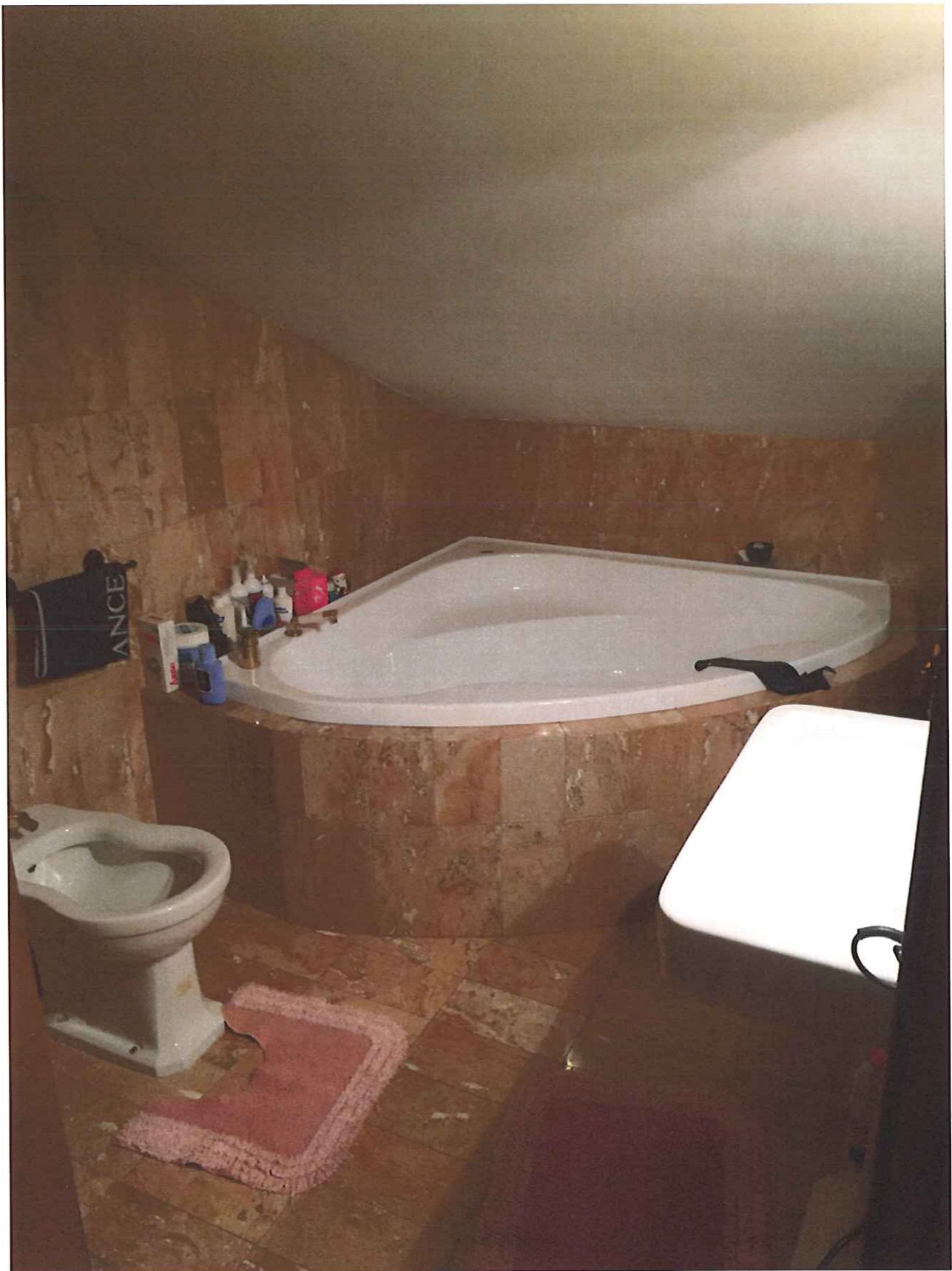


Figura 7 Bagno 2 Piano Primo





Figura 8 Bagno 2 Piano Primo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO



Figura 9 Camera 2 Piano Primo



Figura 10 Camera 2 Piano Primo

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.



Figura 11 Camera 2 Piano Primo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAUDI MARCO



Figura 12 Ripostiglio Piano Primo

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Inscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO



Figura 13 Scale Interna Piano Primo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO

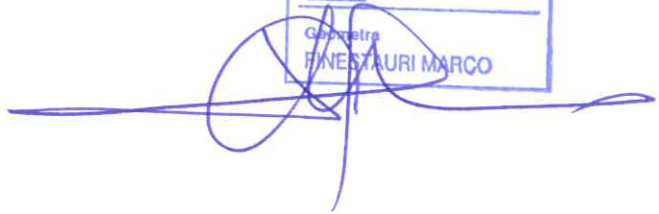




Figura 14 Soggiorno Piano Terra



Figura 15 Soggiorno Piano Terra



Figura 16 Soggiorno particolare camino Piano Terra

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTRARI MARCO



Figura 17 Soggiorno particolare ingresso Piano Terra

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 761

Geometa
FINESTAURI MARCO

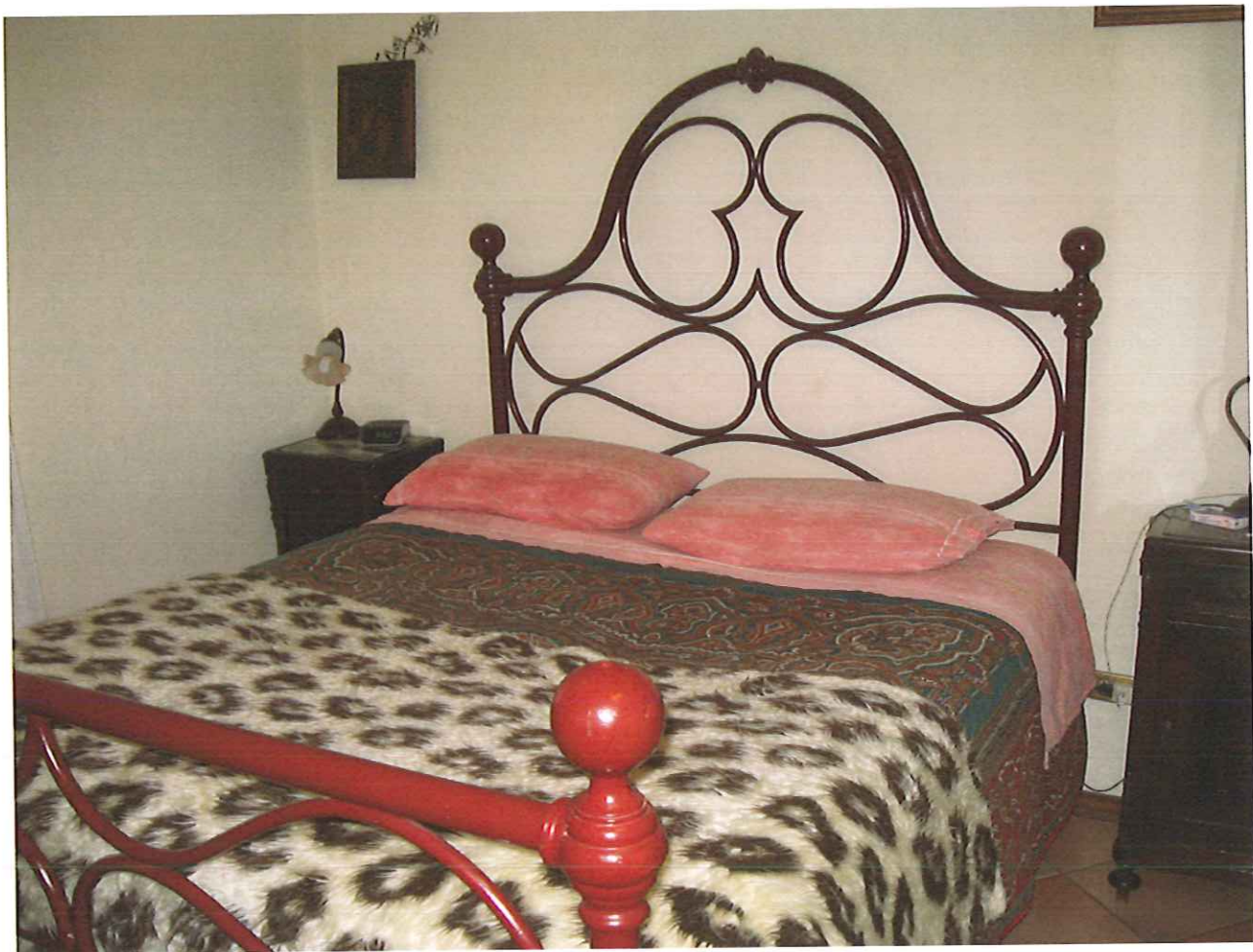


Figura 18 Camera 3 Piano Terra



Figura 19 Camera 3 Piano Terra

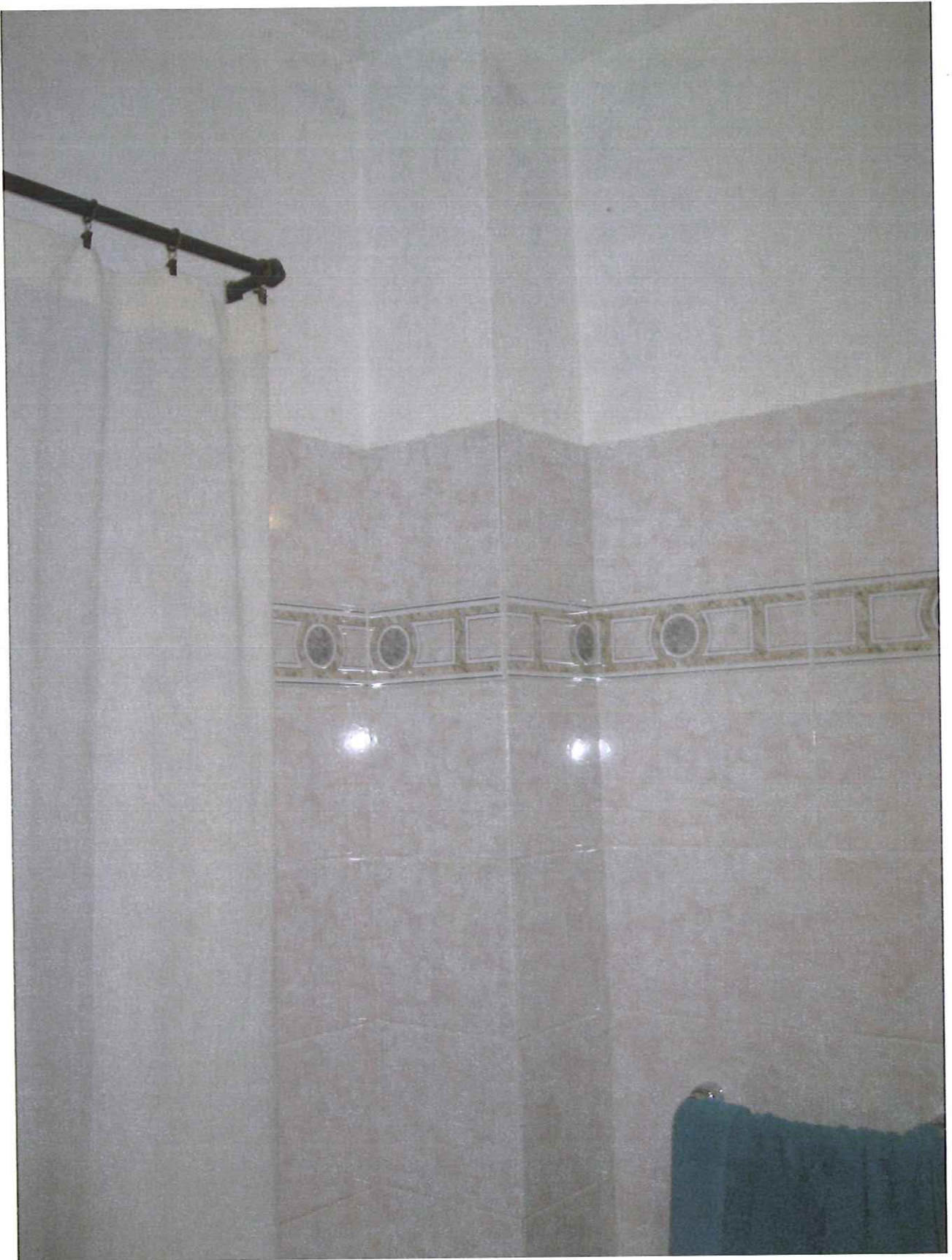


Figura 20 Bagno 1 Piano Terra





Figura 21 Bagno 1 Piano Terra

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO

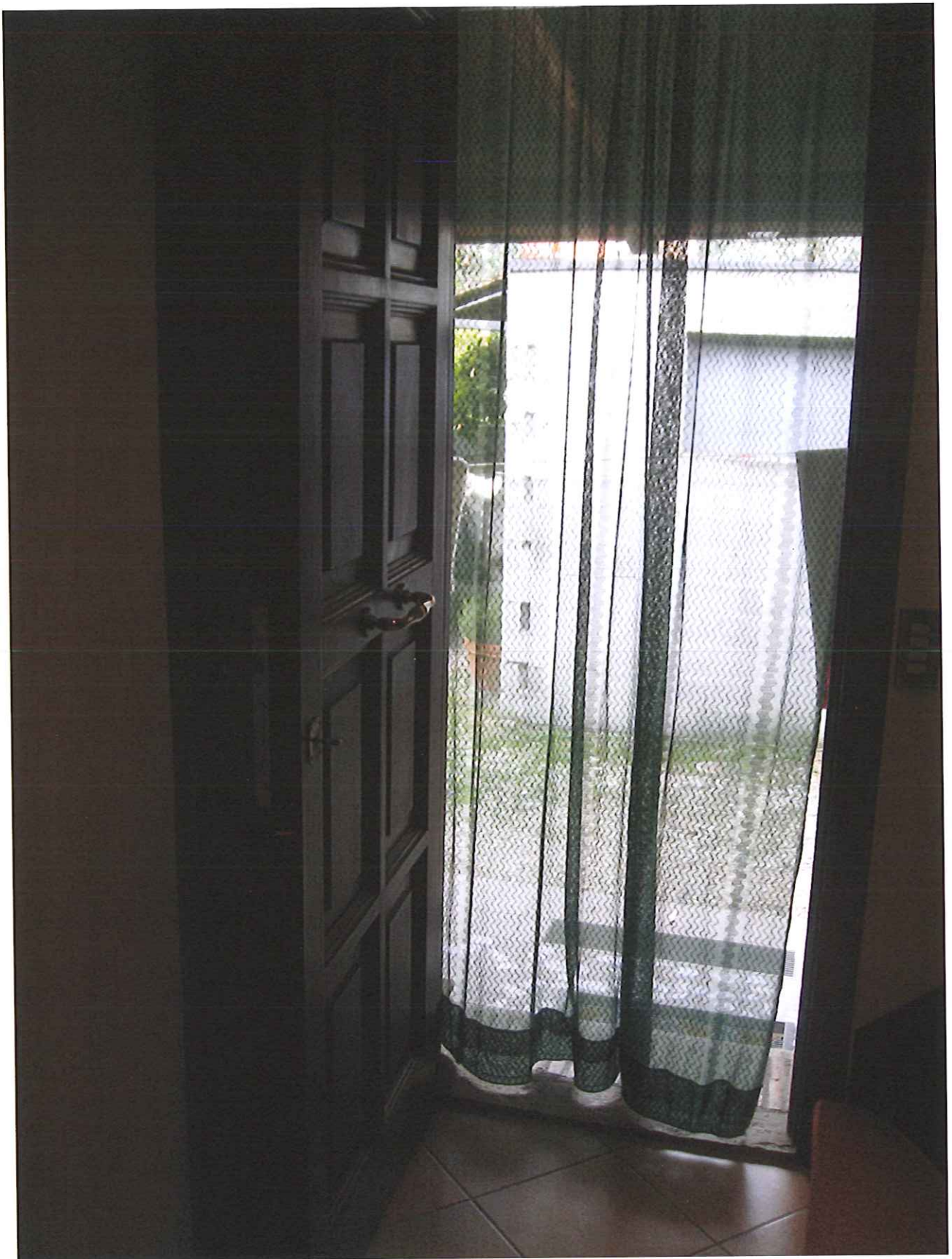


Figura 22 Ingresso Principale Piano Terra





Figura 23 Disimpegno 1 Piano Terra

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO



Figura 24 Disimpegno 1 Piano Terra

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO





Figura 24 Scale Interne Piano Interrato

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO



Figura 25 Taverna Particolare Camino Piano Interrato

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FAVISTAURI MARCO

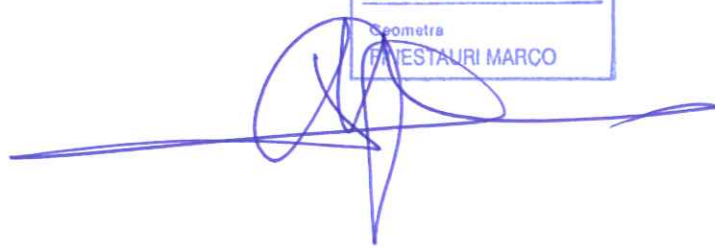




Figura 26 Taverna Piano Interrato

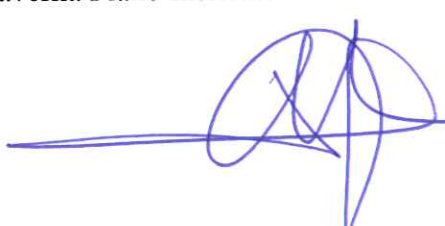

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 781
Geometra
FINESTAURI MARCO



Figura 27 Cucina Piano Interrato

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	Inscrizione Albo N. 781
Geometra FINES RURI MARCO	



Figura 28 Taverna Piano Interrato

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Inscrizione Albo
N. 181

Geometra
FINESTAURI MARCO



Figura 29 Portico Lato Nord

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Inscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO



Figura 30 Portico lato Nord-Est



Figura 31 Portico Lato Ovest e Garage



Figura 32 Particolare Portico Abusivo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Inscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.



Figura 33 Particolare Fabbricato Lato Ovest



Figura 34 Particolare Corte Esclusiva

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

iscrizione Albo
N 781

Geometra
FINESTAURI MARCO



Figura 35 Particolare Fabbricato Lato Sud

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Sezione Albo
n. 781

Geometra
FINESTRAU MARCO



Figura 36 Particolare Ingresso



Figura 37 Corte Esclusiva

Geometra
FINESTAURI MARCO



Figura 38 Corte Esclusiva



Figura 39 Foto Fabbricato Lato Sud-Ovest



Figura 40 Foto Fabbricato Lato Sud



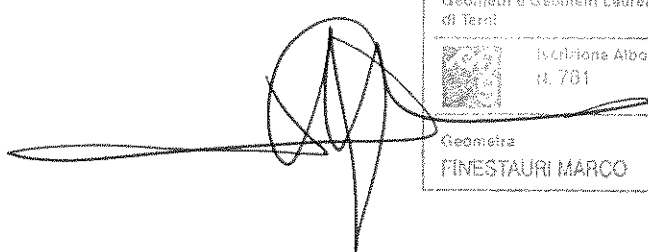
Figura 41 Cancello di Ingresso

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri
Assistenti


Geometra
FINESTAURI MARCO

LOTTO 2

**ALLEGATO "L"
ELABORATI GRAFICI**



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terzi



Iscrizione Albo
n. 701

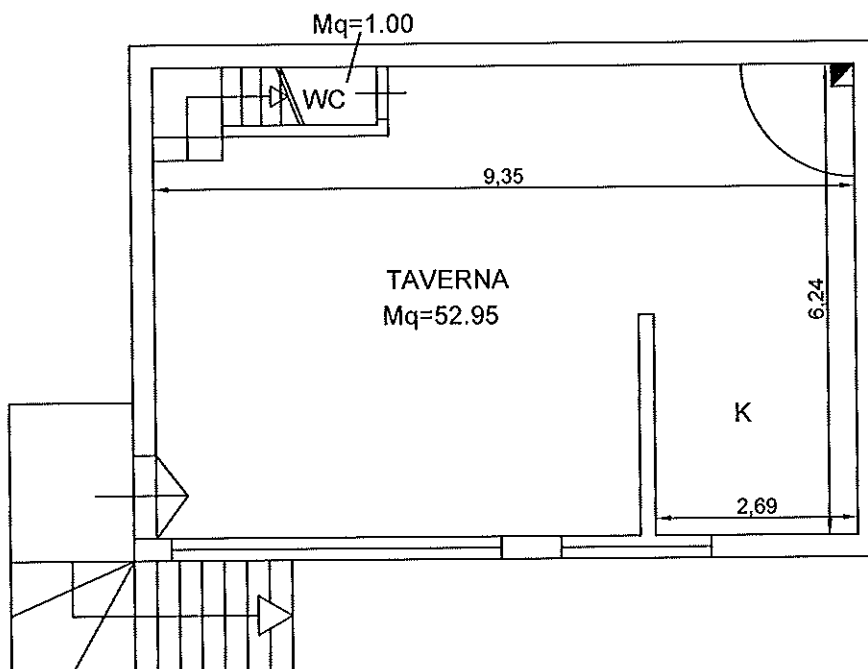
Geometra
FINESTAURI MARCO

Es.Imm. n° 256/2015 F.74 P.IIa 599

APPARTAMENTO PIANO INTERRATO

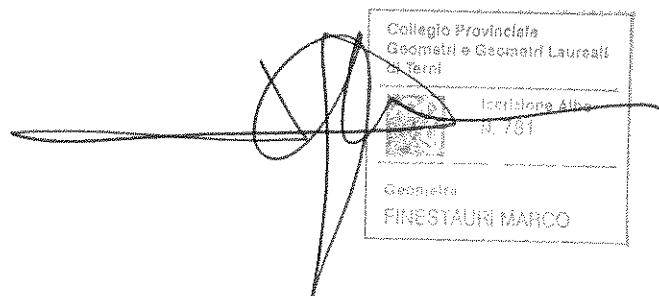
H = 2.45 mt

Scala 1: 100



CTU

Geom. Marco Finestauri

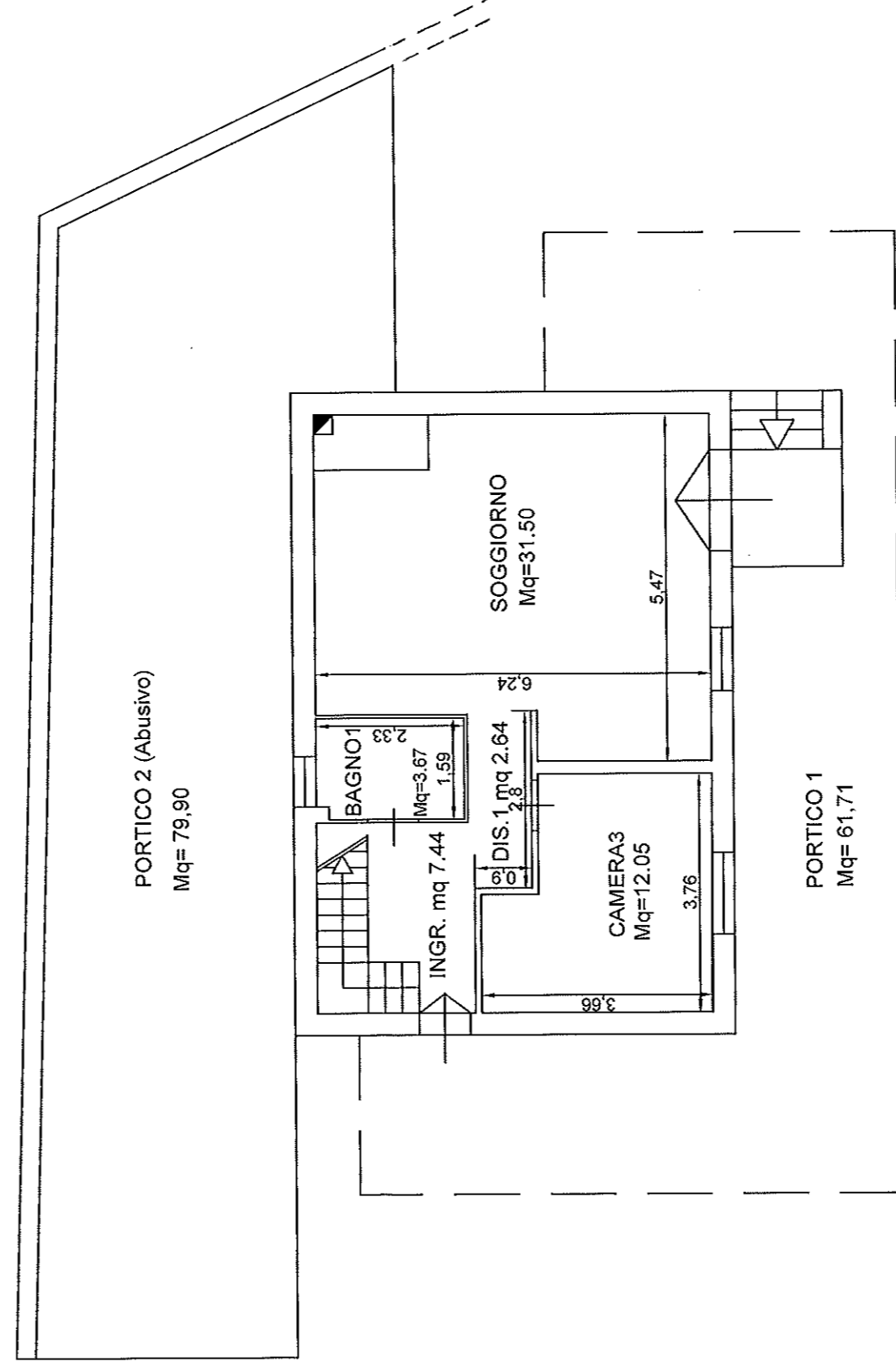


Es.Imm. n° 256/2015 F.74 P.Ila 599

APPARTAMENTO PIANO TERRA

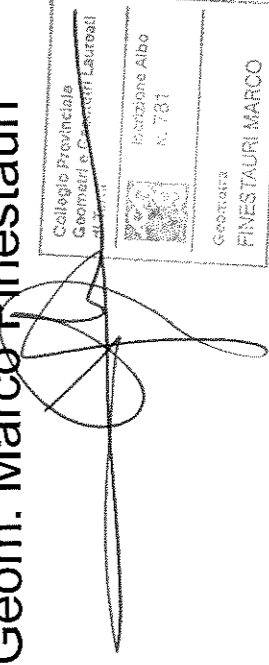
H = 2.70 mt

Scala 1: 100



CTU

Geom. Marco Finestauri



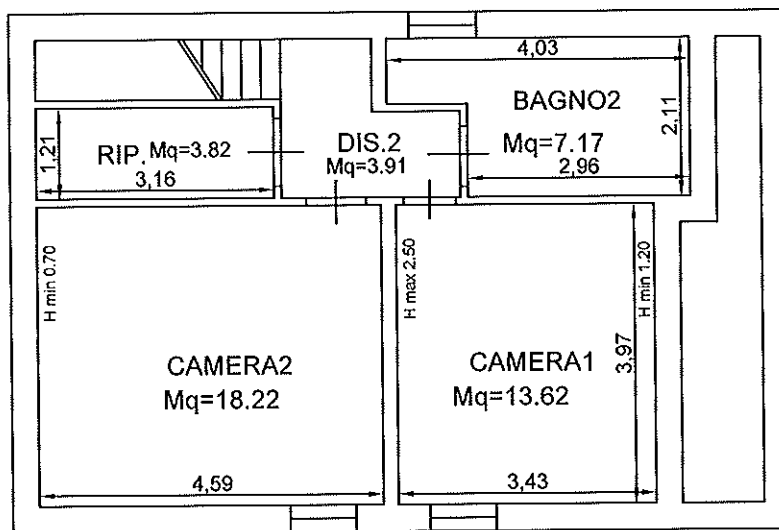
Es.Imm. n° 256/2015

F.74 P.IIa 599

APPARTAMENTO PIANO PRIMO

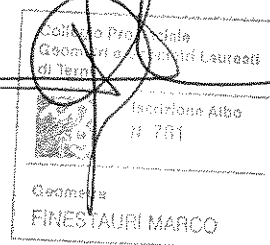
H = 3.00 mt

Scala 1: 100



CTU

Geom. Marco Finestauri



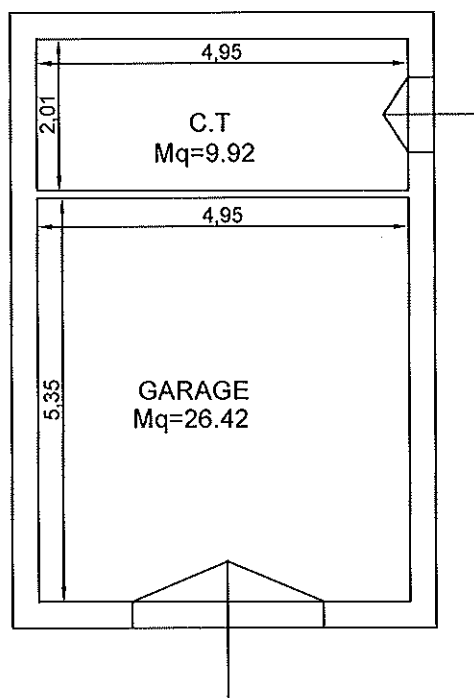
Es.Imm. n° 256/2015

F.74 P.IIa 599

GARAGE AL PIANO TERRA

H = 2.60 mt

Scala 1: 100



CTU

Geom. Marco Finestauri

