TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
BARCLAYS BANK PLC

N. Gen. Rep. **000169/13**

Giudice Dr. **Natalia GIUBILEI**
Custode Giudiziario **Dott. Sandro LOMBARDINI**

ELABORATO PERITALE con omissis

Tecnico incaricato: Geom. Paolo Casali
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 819
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 581
C.F. CSLPLA70P24L117C- P.Iva 00643270556

con studio in Terni (Terni) Via della Vittoria n. 2
telefono: 0744406293
cellulare: 3926707455
fax: 0744406293
email: studiocasali@gmail.com

Beni in Terni (Terni) Via Eugenio Chiesa n. 43
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato di condominio privo di ascensore con locale Cantina di pertinenza al piano seminterrato, oltre a diritti di comproprietà sulle parti comuni.
Sito in Terni (TR) zona Semicentrale - Via Eugenio Chiesa n. 43.

Composto da:
Ingresso/Soggiorno con angolo cottura, disimpegno per la zona notte, nr. 1 vano bagno, nr. 1 camera matrimoniale, nr. 1 cameretta/vano sgombero. Oltre a piccolo vano Cantina di pertinenza al piano seminterrato. Posto al piano Rialzato (appartamento) e Seminterrato (locale Cantina) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **56.**

Identificato al Catasto Fabbricati:
intestata a ...OMISSIS... nato a Terni il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS... - Proprietario per la quota di 1/1 **Foglio 110 P.lla 112 subalterno 11**, Categoria A/4, classe 3, composto da vani 4, posto al piano T/S1, - rendita: Euro 206,58.
Coerenze:
L'unità immobiliare (appartamento) oggetto di esecuzione confina sui lati Nord e Sud con altre u.i.u. di civile abitazione di altra proprietà; sul lato Ovest con vano scale condominiale; sul lato Est con area/corte comune condominiale. Salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	campo da calcio (buono), negozio al dettaglio (ottimo), spazi verdi (buono), asilo nido (sufficiente), palestra (buono), palazzetto dello sport (buono), scuola elementare (buono), farmacie (buono), supermercato (buono), cinema (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e commerciali i principali centri limitrofi sono Narni, Terni, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Rocca Albornoz di Narni, Cascata delle Marmore, Gole della Valnerina, campagne e vallate umbre, le attrazioni storiche presenti sono: Rocca Albornoz di Narni.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ...OMISSIS... nato a Terni il ...omissis... C.F. ...OMISSIS... in qualità di proprietario del bene

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: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva)
derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario **a favore di** BARCLAYS BANK PLC con sede in Milano (MI) - C.F. 80123490155 per la quota di piena proprietà pari a 1/1, **contro** ...OMISSIS... nato a Terni il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS... per la quota di piena proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Francesca Romana PERRINI di Narni (TR) in data 07/08/2009 al n. Rep. 1207/915
Iscritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 11/08/2009 ai nn. Reg. Particolare N. 1934 - Reg. Generale N. 9980
importo ipoteca: Euro 123.000,00=
importo capitale: Euro 82.000,00=

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento
derivante da Atto Giudiziario - Atto Esecutivo e Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili **a favore di** MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.Iva 03622620965, per la quota di piena proprietà pari a 1/1 **contro** ...OMISSIS... nato a Terni il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS... per la quota di piena proprietà pari a 1/1 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 18/07/2013 ai nn. Rep. 768
Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 30/07/2013 ai nn. Reg. Particolare N. 5561 - Reg. Generale N. 8010

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Da indagini esperite dallo scrivente C.T.U.; da quanto risulta dall'Atto di provenienza; ma soprattutto da quanto si evince dalla Planimetria Catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Terni (Catasto) riportante il primo accatastamento dell'immobile subito dopo la sua costruzione (data di presentazione 30.12.1939), l'intero fabbricato del quale fanno parte l'appartamento e la cantina oggetto di esecuzione, **risulta essere stato realizzato in data anteriore all'anno 1942.**

Sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuati in loco, sono state riscontrate solo delle modeste differenze di posizionamento delle tramezzature divisorie interne e delle finestre del bagno e del vano cameretta/sgombero.
Si ritiene che dette differenze non costituiscano però difformità , in quanto sia l'appartamento in oggetto che l'intero fabbricato del quale lo stesso fa parte, si trovano in queste condizioni sin dalla loro costruzione e non sono state rilevate modifiche apportate successivamente, soprattutto per quanto concerne le aperture finestrate.
Si ritiene quindi che sia la Planimetria Catastale depositata nell'anno 1939 ad essere errata (errata rappresentazione grafica), in quanto non rappresenta graficamente l'immobile così come è stato effettivamente realizzato.

Si segnala inoltre che in riferimento al punto 5 dei quesiti posti dal G.E., **l'immobile è sprovvisto della Certificazione Energetica (A.P.E.)** come previsto dal D.L. 192/2005 e successivo D.L. 311/2006. Quanto sopra è regolarizzabile mediante redazione di certificazione energetica a firma di tecnico abilitato.
Il costo presunto per detta documentazione/certificazione, viene stimato dallo scrivente C.T.U. pari a circa **Euro 300,00=**.

4.3.2. Conformità catastale:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo e sulla scorta di quanto relazionato relativamente alla conformità edilizia - punto precedente; nonché in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è risultato che **l'immobile NON risulta essere conforme alla planimetria catastale depositata** all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.

Le difformità grafiche sono regolarizzabili mediante Pratica DO.C.FA. di Variazione Catastale per ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA della u.i.u. con allegata nuova Planimetria dell'immobile riportante l'esatto stato di fatto, da presentare all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.

Il costo/spesa per la pratica di Variazione Catastale e per la redazione della nuova Planimetria da depositare, determinata dallo scrivente C.T.U. sulla base delle tariffe professionali Vigenti, comprensiva delle spese e degli oneri e/o diritti catastali, è in via presuntiva pari a circa **Euro 500,00= (Cinquecento/00).**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 208,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Spese deliberate dal Condominio nell'ultima assemblea del 18.06.2014 per la costituzione di un fondo per lavori di tinteggiatura del vano scale da eseguire nei mesi a venire, pari ad €. 10,00= mensili pro-capite a partire dal mese di Giugno 2014 fino al mese di Giugno 2015	**€ 10,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 964,98**

Ulteriori avvertenze:

Si segnala che in riferimento al punto 5 dei quesiti posti dal G.E., **l'immobile è sprovvisto della Certificazione Energetica (A.P.E.)** come previsto dal D.L. 192/2005 e successivo D.L. 311/2006. Quanto sopra è regolarizzabile mediante redazione di certificazione energetica a firma di tecnico abilitato.

Il costo presunto per detta documentazione/certificazione, viene stimato dallo scrivente C.T.U. pari a circa **Euro 300,00=.**

Si comunica comunque che dai rilievi e calcoli effettuati dallo scrivente C.T.U., **la Classe Energetica** attuale dell'immobile è **"G".**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

...OMISSIS... nato a Terni il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/1

proprietario dal 07/08/2009 ad oggi

in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesca Romana PERRINI in data 07/08/2009 ai nn. Rep. 1206 in data 07/08/2009 ai nn. 6282/1T

Trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/08/2009 ai nn. Reg. Particolare N. 1934 - Reg. Generale N. 9980

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS...nata a Terni il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1

proprietario dal 06/07/1998 al 07/08/2009

in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luciano CLERICO' di Terni in data 06/07/1998 ai nn. Rep. 97804

Trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 09/07/1998 ai nn. Reg. Particolare N. 4809 - Reg. Generale N. 6248

...OMISSIS... nato a Terni il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/1

proprietario dal 16/06/1992 al 06/07/1998

in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo ALCINI di Terni in data 16/06/1992 ai nn. Rep. 79710

Trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 09/07/1992 ai nn. Reg. Particolare N. 4683 - Reg. Generale N. 6248

...OMISSIS... nata a Terni il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1

proprietaria dal 15/12/1991 al 16/06/1992

in forza di Riunione di Usufrutto in morte della Sig.ra ...OMISSIS... con atto in data 20/06/2014

...OMISSIS... nata a Terni il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS..., Nuda Proprietaria per la quota di 1/1;

...OMISSIS... nata a Terni il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuaria per la quota di 1/1;

proprietarie dal 24/05/1989 al 15/12/1991

in forza di atto di donazione a firma di Notaio Filippo Federici di Terni in data 24/05/1989 ai nn. Rep. 14046 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 06/06/1989 ai nn. 1472 - Vol. 31

Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 03/06/1989 ai nn. Reg. Particolare N. 3495 - Reg. Generale N. 4674

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Da indagini esperite dallo scrivente C.T.U.; da quanto risulta dall'Atto di provenienza; ma soprattutto da quanto si evince dalla Planimetria Catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Terni (Catasto) riportante il primo accatastamento dell'immobile subito dopo la sua costruzione (data di presentazione 30.12.1939), l'intero fabbricato del quale fanno parte l'appartamento e la cantina oggetto di esecuzione, **risulta essere stato realizzato in data anteriore all'anno 1942.**

Descrizione

Appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato di condominio privo di ascensore con locale Cantina di pertinenza al piano seminterrato, oltre a diritti di comproprietà sulle parti comuni di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato di condominio privo di ascensore con locale Cantina di pertinenza al piano seminterrato, oltre a diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Sito in Terni (TR) zona Semicentrale - Via Eugenio Chiesa n. 43.

Composto da:

Ingresso/Soggiorno con angolo cottura, disimpegno per la zona notte, nr. 1 vano bagno, nr. 1 camera matrimoniale, nr. 1 cameretta/vano sgombero. Oltre a piccolo vano Cantina di pertinenza al piano seminterrato. Posto al piano Rialzato (appartamento) e Seminterrato (locale Cantina) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **56.**

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... nato a Terni il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS... - Proprietario per la quota di 1/1 **Foglio 110 P.lla 112 subalterno 11**, Categoria A/4, classe 3, composto da vani 4, posto al piano T/S1, - rendita: Euro 206,58.

Coerenze:

L'unità immobiliare (appartamento) oggetto di esecuzione confina sui lati Nord e Sud con altre u.i.u. di civile abitazione di altra proprietà; sul lato Ovest con vano scale condominiale; sul lato Est con area/corte comune condominiale. Salvo altri.

L'edificio è stato costruito nel anteriore all'anno 1942 e mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 43 di Via Eugenio Chiesa (catastalmente Via del Raggio Vecchio) - Terni ed ha un'altezza interna di circa ml. 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008 (approvazione) l'immobile è identificato nella zona II fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione e relativo terreno/corte di pertinenza, ricadono in Zona "B" di Conservazione e Completamento - sottozona Bb (4.1)a (Art. 137 parte operativa).

Norme tecniche ed indici:
Trattasi di parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97).
Le percentuali ammesse sono le seguenti:
INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).
Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite:
Piani Attuativi di iniziativa Pubblica o Intervento Edilizio diretto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento di civile abitazione al piano rialzato	Sup. reale lorda	55,00	1,00	55,00
Locale Cantina di pertinenza posto al piano seminterrato	Sup. reale lorda	4,50	0,30	1,35
	Sup. reale lorda	**59,50**		**56,35**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: di tipo continuo, materiale: muratura, condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Travi: materiale: misto acciaio-cemento, condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto in cemento e laterizio, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: muratura, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi: materiale: misto acciaio-cemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: materiale: cemento e asfalto, condizioni: discrete.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Plafoni: materiale: intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di grès ceramico, condizioni: discrete.

Portone di ingresso:	tipologia: doppia anta a battente (quello condominiale), materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente (quello dell'appartamento) con serratura di sicurezza, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: discrete.

Impianti:

Antenna collettiva:	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: discrete, conformità: da collaudare.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete, conformità: da collaudare.
Fognatura:	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Telefonico:	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano con caldaia esterna posta all'interno del vano Cantina, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: discrete, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ad attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da un appartamento di civile abitazione in sufficiente stato di manutenzione e conservazione e con modeste, posto al piano rialzato di un vecchio condominio privo di ascensore, con piccolo locale cantina di pertinenza posto al primo seminterrato, nonché diritti sulle parti comuni/condominiali. L'immobile oggetto di esecuzione è posto in zona semicentrale ed è facilmente e comodamente accessibile con qualsiasi mezzo.
Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e

conservazione.
Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche dell'attuale particolare andamento del mercato immobiliare e del momento che lo stesso sta attraversando.
Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Terni ed assimilabili a quello da valutare, sono comprese per i fabbricati di civile abitazione che si trovano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, tra €. 900,00= ed €. 1.300,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile. Detta superficie (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).
Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare, vista la particolare collocazione e caratteristiche dell'immobile, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari a circa Euro 1.000,00=.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2014. Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2013., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Terni che nelle Frazioni del Comune stesso, su immobili (appartamenti) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato di condominio privo di ascensore con locale Cantina di pertinenza al piano seminterrato, oltre a diritti di comproprietà sulle parti comuni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento di civile abitazione al piano rialzato	55,00	€ 1.000,00	€ 55.000,00
Locale Cantina di pertinenza posto al piano seminterrato	1,35	€ 1.000,00	€ 1.350,00
	56,35		€ 56.350,00

- Valore corpo:	**€ 56.350,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 56.350,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 56.350,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**Appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato di condominio privo di ascensore con locale cantina di pertinenza al piano seminterrato, oltre a diritti di comproprietà sulle parti comuni**	**56**	€ 56.350,00	**€ 56.350,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 8.452,50**

- Riduzione monetaria: Spese/Costi da sostenere per la redazione e l'acquisizione del Certificato Energetico dell'Appartamento oggetto di esecuzione (A.P.E.) **€ 300,00**
- Riduzione monetaria: Spese/Costi da sostenere per la redazione di Variazione Catastale per esatta rappresentazione grafica della u.i.u **€ 500,00**

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 47.097,50**

Relazione lotto 001 creata in data 23/06/2014
Codice documento: E141-13-000169-001

il perito
Geom. Paolo Casali

STUDIO TECNICO CASALI
05100 – Terni - Via della Vittoria, 2 - Tel/Fax 0744.406293
P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C
e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G. E. - Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Esecuzione Immobiliare iscritta al **N. 169/2013** R.Es.

Promossa da:

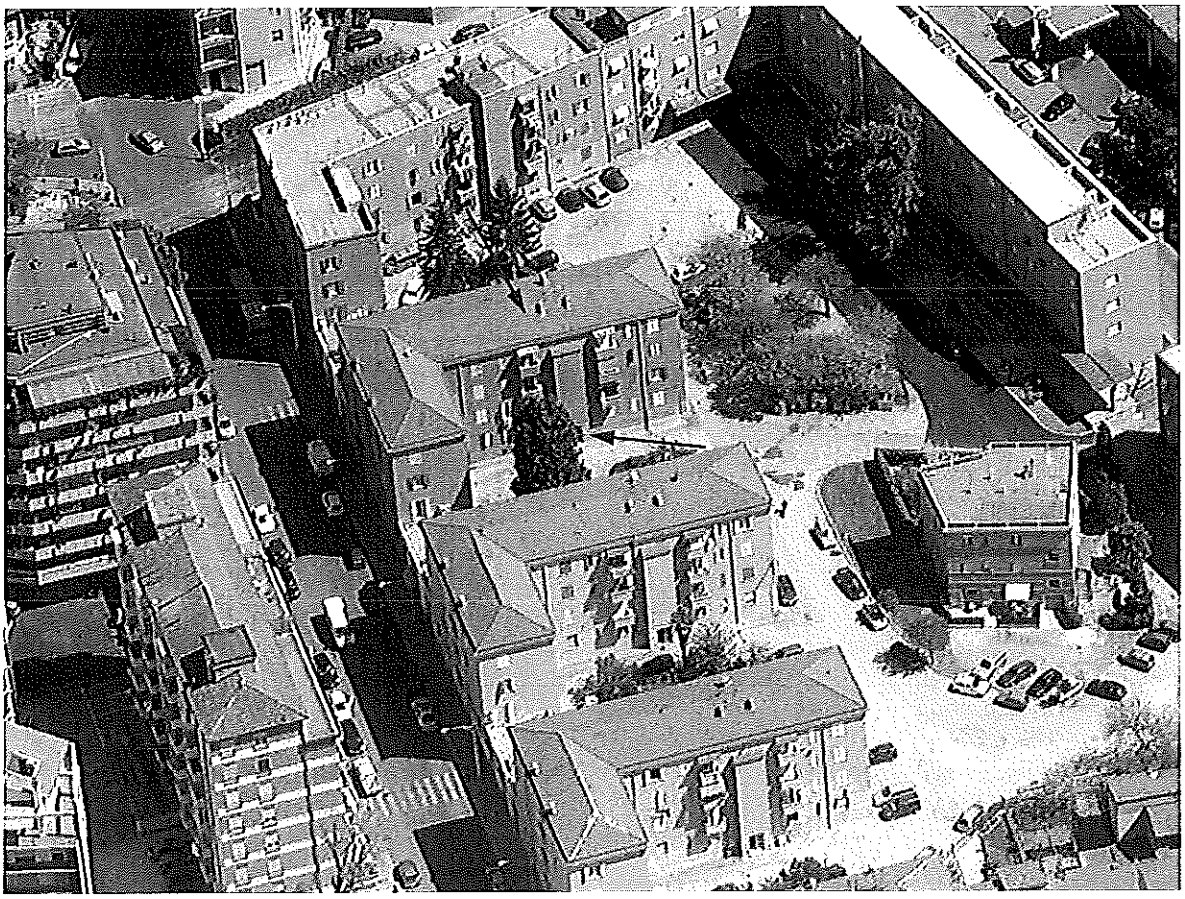
BARCLAYS BANK PLC
c/
...OMISSIS...

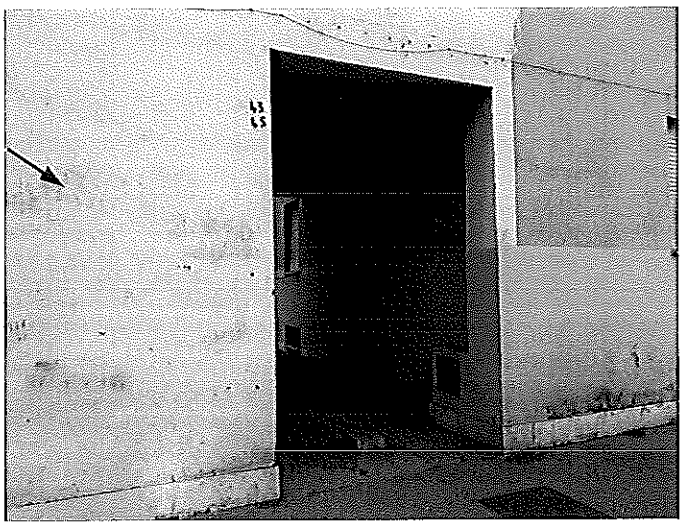
Allegato "H"

Documentazione Fotografica

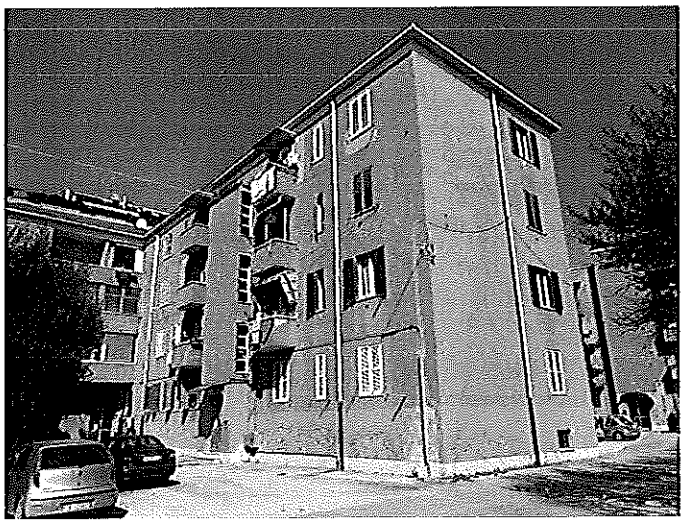
GEOM. PAOLO CASALI

Zona e Fabbricato dove si trova ubicato l'immobile oggetto di esecuzione - sito in Terni, Via Eugenio Chiesa n. 43

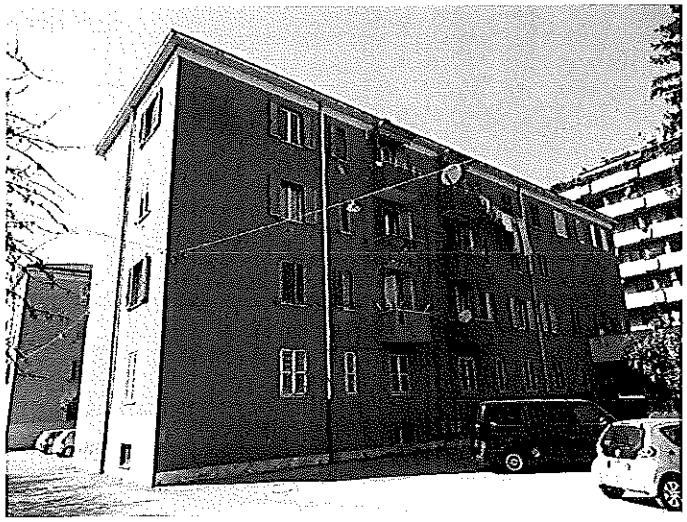




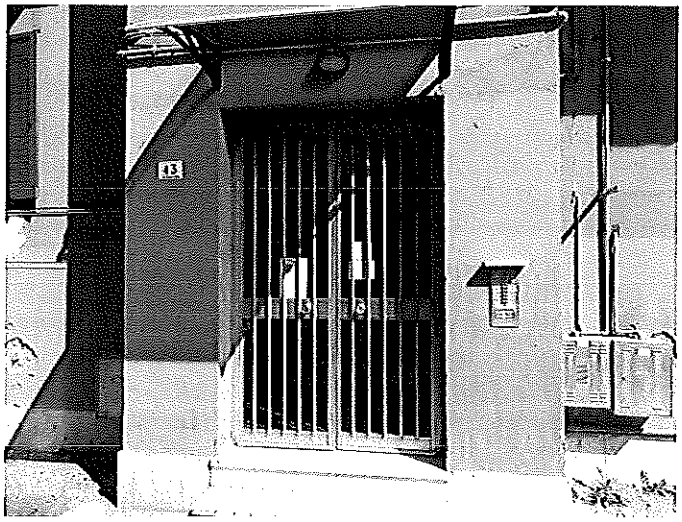
Ingresso all'immobile oggetto di esecuzione – lato Via Eugenio Chiesa civico 43



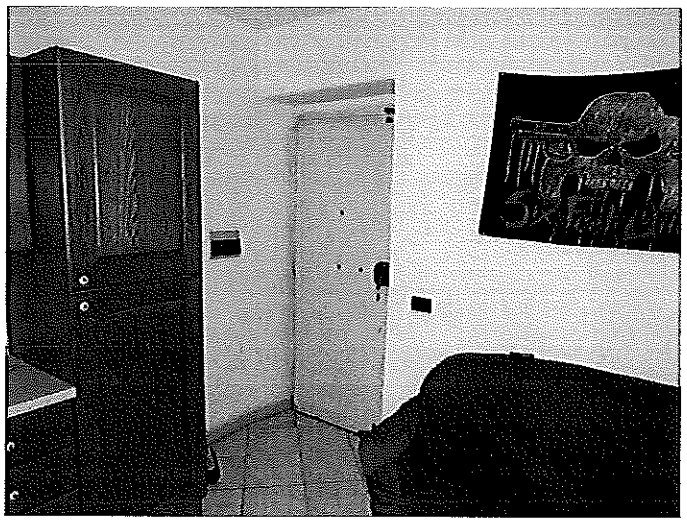
Fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione – vista dal cortile interno condominiale



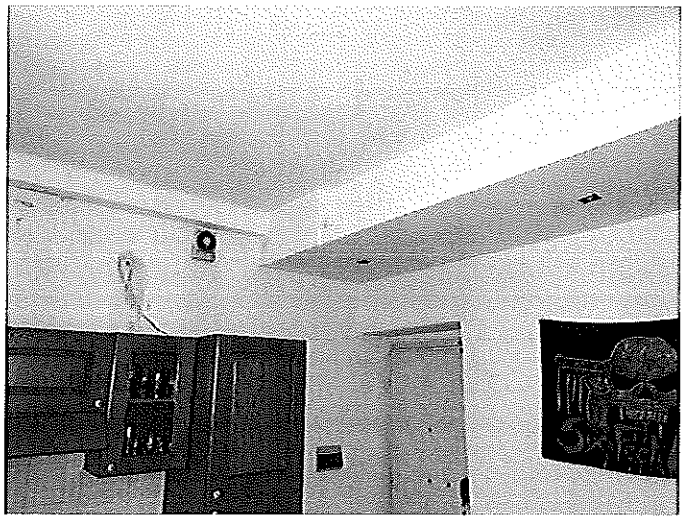
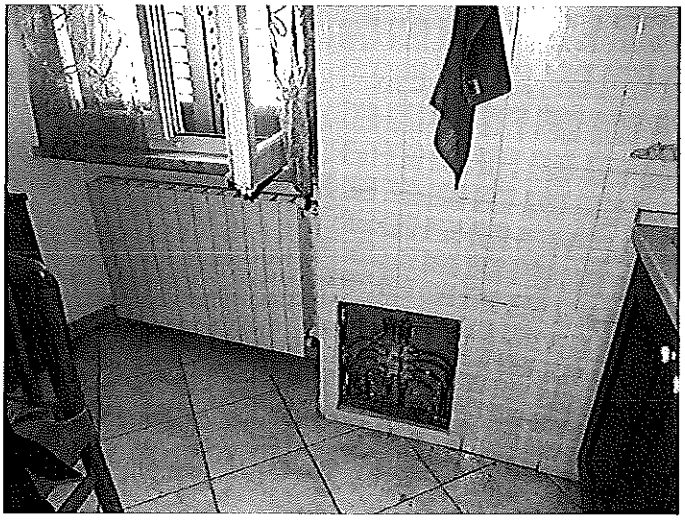
Fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione – vista dal cortile interno condominiale



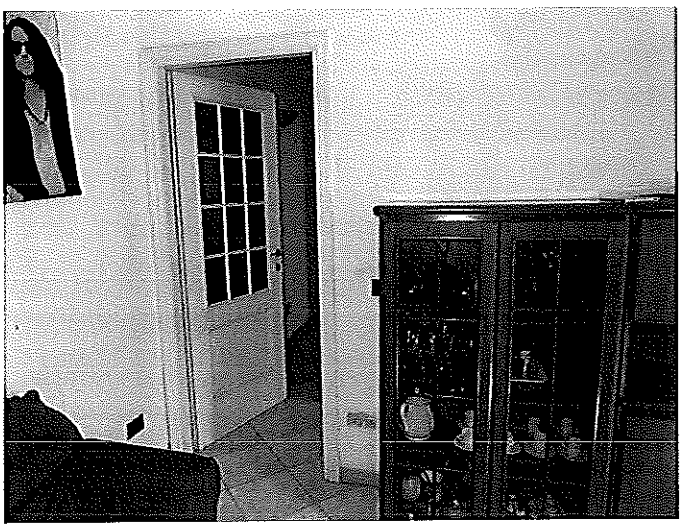
Portone di ingresso e vano scale condominiali



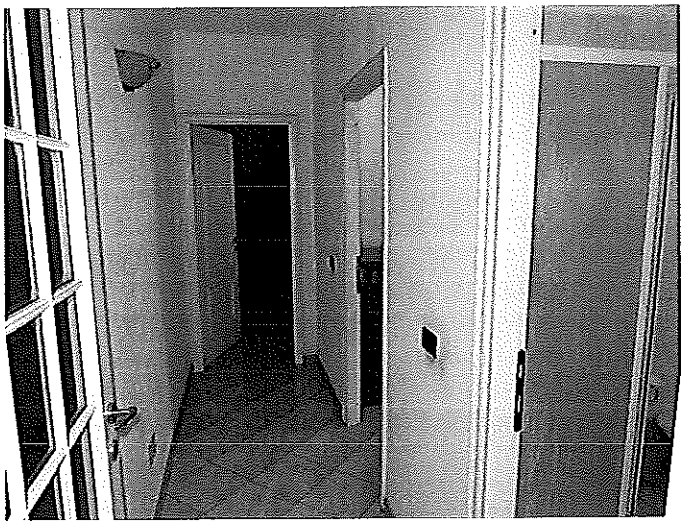
Portoncino di ingresso all'appartamento oggetto di esecuzione e vano Soggiorno/Cucina

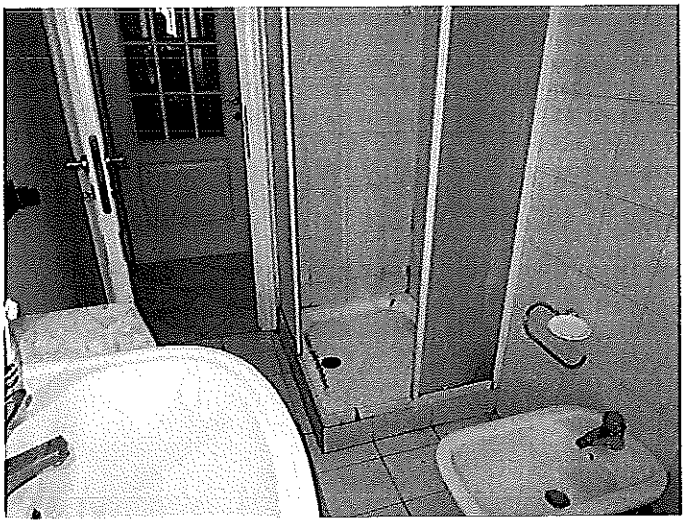
Vano Soggiorno/Cucina e particolare impianto di riscaldamento, finiture e infissi



Vano Soggiorno/Cucina



Corridoio/Disimpegno per la zona notte

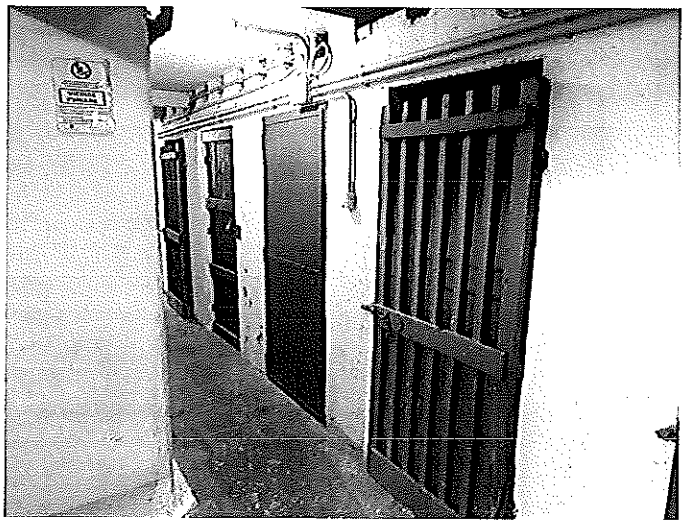


Vano Bagno

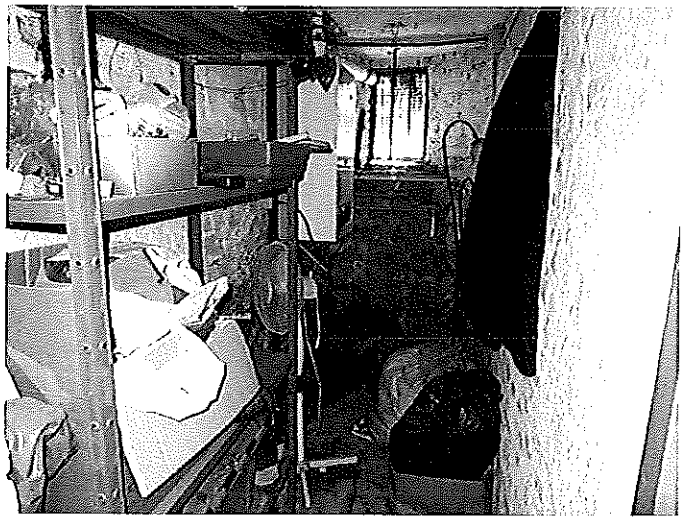
Vano Cameretta/Pluriuso

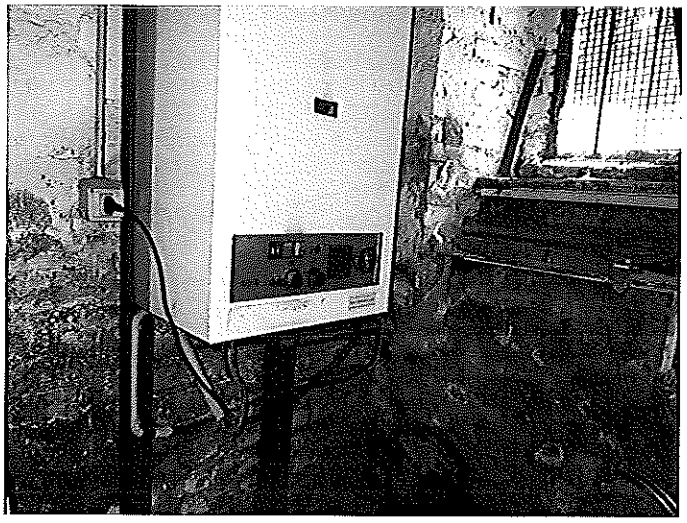
Vano Camera principale

Particolare infissi esterni in legno dotati di vetro-camera



Cantina di pertinenza dell'appartamento





Cantina di pertinenza dell'appartamento e Caldaia per il riscaldamento e produzione acqua calda