

TRIBUNALE DI TERNI
Civile

Esecuzione Forzata
Promossa da:
SIENA MORTGAGES 07-5 S.P.A.

N. Gen. Rep. 00062/11

Giudice Dott.ssa Paola Vella
Custode Giudiziario Dott. Mauro Boldrini

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. BRUNO BELINCI
Iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 293
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni
C.F. BLNBRN48A06H857E

Con studio in Terni (Terni) Via Cesare Battisti 45/D
Telefono: 0744/426545
Cellulare: 3396795135

Email: bruno.belinci@tin.it

**Beni in Attigliano (Terni) Via Madonna delle Grazie n. 3
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Attigliano (Terni) Via Madonna delle Grazie n. 3.

L'immobile in oggetto è una porzione di fabbricato sito in Comune di Attigliano (TR), Via Madonna delle Grazie n. 3, costituita da un appartamento posto al piano sottotetto, distinto catastalmente come di seguito.

L'unità immobiliare interessata è costituita da: soggiorno, corridoio, cucina, due camere, due bagni e due terrazzi. E' annesso a quanto sopra un locale ad uso cantina, ubicato al piano terra. **Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in scarso stato di manutenzione e conservazione.**

L'edificio di cui è porzione l'unità immobiliare in esame, è situato nel paese di Attigliano, ai confini sud-occidentali della Regione Umbria.

Il piccolo borgo di origine medievale è adagiato sul margine pianeggiante di un terrazzo fluviale che si affaccia sulla Valle del Tevere, dal quale si scorge uno splendido panorama.

Quindi l'edificio risulta essere in una posizione favorevole per quanto riguarda sia le infrastrutture primarie, che quelle secondarie, come dimostra la vicinanza alla stazione ferroviaria. Posto al piano sottotetto e piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 177,03.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a OMISSIS nato in Romania il 09/10/1977 proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS nata in Romania il 09/07/1977 proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS. **foglio 6 mappale 235 subalterno 35, categoria A/2, classe 5[^], composto da vani 6, posto al piano 3-S1, - rendita: Euro 464,81.**

Coerenze: - Al N.C.E.U.: il Fg. 6 Part. 235 Sub 35 (A/2 di classe 5[^], consistenza di vani 6, piano 3-S1), variazione della destinazione del 15/12/2004 n. 4241 .1/2004 in atti dal 15/12/2004 (protocollo n. TR0086606) magazzino-civile abitazione; ex F. 6 part. 235 sub 14 (soppressa) e F. 6 part. 235 sub 15 (soppressa).

- Il F. 6 part. 235 sub 14 (soppressa) variazione della destinazione del 15/12/2004 n. 4241 .1/2004 in atti dal 15/12/2004 (protocollo n. TR0086606) magazzino-civile abitazione; ex F. 6 part. 235 sub 14 (C/2 di 116 mq), variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario; ex F. 6 part. 235 sub 14, classamento del 22/04/1986 n. 392A.8/1986 in atti dal 11/09/1989; ex F. 6 part. 235 sub 14, impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Il F. 6 part. 235 sub 15 (soppressa) variazione della destinazione del 15/12/2004 n. 4241 .1/2004 in atti dal 15/12/2004 (protocollo n. TR0086606) magazzino-civile abitazione; ex F. 6 part. 235 sub 15 (C/2 di 116 mq), variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario; ex F. 6 part. 235 sub 15, classamento del 22/04/1986 n. 392A.1/1986 in atti dal 11/09/1989; ex F. 6 part. 235 sub 15, impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Al N.C.T. il F. 6 part. 235 (ente urbano di mq. 1070), tipo mappale del 22/08/2000 n. 2175.2/2000 in atti dal 22/08/2000 (protocollo n. 160581), comprende il F. 6 part. 487; ex F. 6 part. 235 (ente urbano di mq. 790), tipo mappale del 22/08/2000 n. 2175.1/2000 in atti dal 22/08/2000 (protocollo n. 160581); ex F. 6 part. 235 impianto meccanografico del 30/06/1970.

- Il F. 6 part. 487 (soppressa ed unita al F. 6 part. 235), tipo mappale del 22/08/2000 n. 2175.2/2000 in atti dal 22/08/2000 (protocollo n. 160581); ex F. 6 part. 487 ente urbano di mq. 280, tipo mappale del 22/08/2000 n. 2175.2/2000 in atti dal 22/08/2000 (protocollo n. 160581); ex F. 6 part. 260 ente urbano di mq. 1320, tipo mappale del 26/10/1992 n. 1351.1/1992, in atti dal 02/11/1992 (variazione interna per costruzione nuovo fabbricato); ex F. 6 part. 260, tipo mappale del 20/02/1992 n. 225.1/1992 in atti dal 07/03/1992; ex F. 6 part. 260 impianto meccanografico del 30/06/1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti.
Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole
Collegamenti pubblici (km): ferrovia (1), autostrada (4).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, contro **OMISSIS-OMISSIS**, a firma di Notaio Carlo Filippetti in data 13/11/2006 al n. 44383 di rep. iscritta a Terni in data 15/11/2006 al n. 3264 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 260.000,00

importo capitale: Euro 130.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.**, contro **OMISSIS**, a firma di Notaio Carlo Filippetti in data 11/03/2005 al n. 41661 di rep. iscritta a Terni in data 19/03/2005 al n. 789 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 110.000,00

importo capitale: Euro 55.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **SIENA MORTGAGES 07-5 S.P.A.** contro **OMISSIS-OMISSIS** a firma di Tribunale di Terni in data 14/04/2011 al n. 259 di rep. trascritto a Terni in data 15/04/2011 al n. 3088 di reg. part.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- Servitù reale di passaggio derivante da atto privato autenticato a favore di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS contro OMISSIS a firma di Notaio Angelo Alcini in data 02/11/1985 al n. 50862 di rep. trascritto a Terni in data 28/11/1985 al n. 5948 di reg. part..

La soc. OMISSIS con sede in Attigliano ha prestato il proprio consenso, perchè venga costituita servitù reale di passaggio anche con automezzi, ma solo per il trasporto di persone, su una rata del terreno sito in Comune di Attigliano, distinto al Catasto al F. 10 con la part. 235, per accedere alle porzioni di fabbricato uso abitazione facenti parte dello stabile sito in Via Madonna delle Grazie, ed insistente sul terreno distinto al Catasto al F. 10 part. 285, di proprietà dei soggetti di cui sopra..

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in esame, è stato edificato in base ai titoli edilizi richiamati nell'apposita sezione.

Rispetto ai progetti grafici depositati al Comune di Attigliano, risulta dal sopralluogo una diversa distribuzione degli spazi interni, con l'inserimento di un servizio igienico, adiacente all'attuale cucina. Inoltre dalla visura storica catastale, emerge che l'unità immobiliare ha subito un cambio di destinazione d'uso, da magazzino ad abitazione. Tale intervento è stato eseguito senza la richiesta di un titolo edilizio.

Lo scrivente ha provveduto a redigere una planimetria rappresentativa dello stato dei luoghi (Cfr allegato n.3).

Le difformità sopra descritte, potranno essere regolarizzate tramite S.C.I.A. in sanatoria ai sensi della ex L.R. 21/2004 art. 17, e successive modificazioni ed integrazioni.

Il costo relativo, comprensivo di spese tecniche ed oneri amministrativi, ammontano a circa Euro 6.500,00.

Oneri totali: € 6.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Terni, sono state accertate delle modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare in questione.

Tali modifiche sono evidenziate nella planimetria rappresentativa dello stato dei luoghi (Cfr allegato n.3), redatta dal sottoscritto.

In relazione a ciò, sarà necessario effettuare una variazione catastale, con procedura DO.C.F.A., per l'allineamento della stessa planimetria.

Oneri totali: € 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **Non è stato possibile accertare se è stato costituito un regolare condominio, di cui l'unità immobiliare è parte.**

Ulteriori avvertenze: **Come richiesto dal quesito del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta sull'esistenza di cause civili iscritte, presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare il presente elaborato peritale (Cfr allegato n.6).**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni- OMISSIS per il diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni proprietari dal 13/11/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio C. Filippetti in data 13/11/2006 al n. 44382 di rep. trascritto a Terni in data 15/11/2006 al n. 9400 di reg. part.

6.2 Precedenti proprietari:

- OMISSIS proprietaria dal 18/12/1982 al 11/03/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio L. Clericò in data 18/12/1982 al n. 9361 di rep. trascritto a Terni in data 17/01/1983 al n. 394 di reg. part. Nella certificazione ipo-catastale non è stata allegata la documentazione ipotecaria relativa all'acquisto della soc. OMISSIS, proprietà al ventennio.

Riferito limitatamente a: **Comune di Attigliano censiti al F. 6 part. n. 260-235**

- OMISSIS proprietario dal 11/03/2005 al 13/11/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio C. Filippetti in data 11/03/2005 al n. 41660 di rep. trascritto a Terni in data 16/03/2005 al n. 1872 di reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 72 e successive varianti per lavori di approvazione progetto originario intestata a SOC. OMISSIS. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/03/1984- n. prot. 384/1982. **L'agibilità non è ancora stata rilasciata.** Commissione edilizia del 26/02/1982 verbale n. 129

P.E. n. 78 e successive varianti per lavori di approvazione 1^ variante progetto originario intestata a SOC. OMISSIS. Concessione Edilizia rilasciata in data 11/09/1984- n. prot. 2198. **L'agibilità non è ancora stata rilasciata.** Commissione edilizia del 20/01/1984 verbale n. 147

P.E. n. 3090 e successive varianti per lavori di approvazione 2^ variante progetto sistemazione esterne intestata a SOC. OMISSIS. Concessione Edilizia rilasciata in data 04/09/1985- n. prot. 3090. **L'agibilità non è ancora stata rilasciata.** Commissione edilizia del 31/08/1985 verbale n. 155.

P.E. n. 3605 e successive varianti per lavori di approvazione 3^ variante progetto modifiche interne progetto originario intestata a SOC. OMISSIS. Concessione Edilizia rilasciata in data 08/11/1985- n. prot. 3605. **L'agibilità non è ancora stata rilasciata.** Commissione edilizia del 22/10/1985 verbale n. 158.

P.E. n. 2024 e successive varianti per lavori di approvazione 4^ variante spostamento dei muri piano sottotetto progetto originario intestata a SOC. OMISSIS. Concessione Edilizia rilasciata in data 26/05/1986- n. prot. 2024. **L'agibilità è stata rilasciata in data 21/07/1986- n. prot. 213.** Commissione edilizia del 23/05/1986 verbale n. 166

P.E. n. 673 e successive varianti per lavori di approvazione sanatoria progetto drenaggio intestata a SOC. OMISSIS. Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata in data 10/05/1991- n. prot. 673. **L'agibilità è stata rilasciata in data 21/07/1986- n. prot. 213.** Commissione edilizia del 27/12/1990 verbale n. 226

Descrizione **appartamento di civile abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Attigliano (Terni) Via Madonna delle Grazie n. 3.

L'immobile in oggetto è una porzione di fabbricato sito in Comune di Attigliano (TR), Via Madonna delle Grazie n. 3, costituita da un appartamento posto al piano sottotetto, distinto catastalmente come di seguito.

L'unità immobiliare interessata è costituita da: soggiorno, corridoio, cucina, due camere, due bagni e due terrazzi. E' annesso a quanto sopra un locale ad uso cantina, ubicato al piano terra. **Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in scarso stato di manutenzione e conservazione.**

L'edificio di cui è porzione l'unità immobiliare in esame, è situato nel paese di Attigliano, ai confini sud-occidentali della Regione Umbria.

Il piccolo borgo di origine medievale è adagiato sul margine pianeggiante di un terrazzo fluviale che si affaccia sulla Valle del Tevere, dal quale si scorge uno splendido panorama.

Quindi l'edificio risulta essere in una posizione favorevole per quanto riguarda sia le infrastrutture primarie, che quelle secondarie, come dimostra la vicinanza alla stazione ferroviaria. Posto al piano sottotetto e piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **177,03**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a OMISSIS nato in Romania il 09/10/1977 proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS nata in Romania il 09/07/1977 proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS. **foglio 6 mappale 235 subalterno 35, categoria A/2, classe 5[^], composto da vani 6, posto al piano 3-S1, - rendita: Euro 464,81.**

Coerenze: - Al N.C.E.U.: il Fg. 6 Part. 235 Sub 35 (A/2 di classe 5[^], consistenza di vani 6, piano 3-S1), variazione della destinazione del 15/12/2004 n. 4241 .1/2004 in atti dal 15/12/2004 (protocollo n. TR0086606) magazzino-civile abitazione; ex F. 6 part. 235 sub 14 (soppressa) e F. 6 part. 235 sub 15 (soppressa).

- Il F. 6 part. 235 sub 14 (soppressa) variazione della destinazione del 15/12/2004 n. 4241 .1/2004 in atti dal 15/12/2004 (protocollo n. TR0086606) magazzino-civile abitazione; ex F. 6 part. 235 sub 14 (C/2 di 116 mq), variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario; ex F. 6 part. 235 sub 14, classamento del 22/04/1986 n. 392A.8/1986 in atti dal 11/09/1989; ex F. 6 part. 235 sub 14, impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Il F. 6 part. 235 sub 15 (soppressa) variazione della destinazione del 15/12/2004 n. 4241 .1/2004 in atti dal 15/12/2004 (protocollo n. TR0086606) magazzino-civile abitazione; ex F. 6 part. 235 sub 15 (C/2 di 116 mq), variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario; ex F. 6 part. 235 sub 15, classamento del 22/04/1986 n. 392A.1/1986 in atti dal 11/09/1989; ex F. 6 part. 235 sub 15, impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Al N.C.T. il F. 6 part. 235 (ente urbano di mq. 1070), tipo mappale del 22/08/2000 n. 2175.2/2000 in atti dal 22/08/2000 (protocollo n. 160581), comprende il F. 6 part. 487; ex F. 6 part. 235 (ente urbano di mq. 790), tipo mappale del 22/08/2000 n. 2175.1/2000 in atti dal 22/08/2000 (protocollo n. 160581); ex F. 6 part. 235 impianto meccanografico del 30/06/1970.

- Il F. 6 part. 487 (soppressa ed unita al F. 6 part. 235), tipo mappale del 22/08/2000 n. 2175.2/2000 in atti dal 22/08/2000 (protocollo n. 160581); ex F. 6 part. 487 ente urbano di mq. 280, tipo mappale del 22/08/2000 n. 2175.2/2000 in atti dal 22/08/2000 (protocollo n. 160581); ex F. 6 part. 260 ente urbano di mq. 1320, tipo mappale del 26/10/1992 n. 1351.1/1992, in atti dal 02/11/1992 (variazione interna per costruzione nuovo fabbricato); ex F. 6 part. 260, tipo mappale del 20/02/1992 n. 225.1/1992 in atti dal 07/03/1992; ex F. 6 part. 260 impianto meccanografico del 30/06/1970.

L'edificio è stato costruito nel 1986.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,70 max-m. 1,23 min..

(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. n. 22 del 23/09/2006 l'immobile è identificato nella zona B2-Conservazione e completamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	126,48	1,00	126,48
terrazzi	Sup. reale lorda	42,45	0,25	10,61
cantina	Sup. reale lorda	8,10	0,40	3,24
	Sup. reale lorda	177,03		140,33

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a. e laterizio, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: pietra serena, ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Scale:

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

<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: camere e corridoio.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Bagno.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: gres, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Terrazzi.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi di laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative. Note: L'immobile è privo della certificazione energetica ai sensi della recente legislazione in materia.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative. Note: Mancano alcuni sanitari
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: assenti, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

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 quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Camera di Commercio di Terni (Cfr. allegato n.5). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento di civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie lorda commerciale	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	126,48	€ 800,00	€ 101.184,00
terrazzi	10,61	€ 800,00	€ 8.490,00
cantina	3,24	€ 800,00	€ 2.592,00
	140,33		€ 112.266,00

- Valore corpo:	€ 112.266,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 112.266,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 112.266,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento di civile abitazione	177,03	€ 112.266,00	€ 112.266,00

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:

€ 16.839,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.000,00

Giudice Dr. Dott.ssa Paola Vella
Curatore/Custode: Dott. Mauro Boldrini
Perito: Ing. BRUNO BELINCI

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 95.426,10**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 88.426,10**

Relazione lotto 001 creata in data 21/12/2012
Codice documento: E141-11-000062-001

il perito
Ing. BRUNO BELINCI





