

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

.....omissis.....

Contro

.....omissis.....

N° Gen. Rep. **000161/14**

Giudice **Dott.ssa Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario **Dott. Lombardini**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Ing. Fidenzi Massimo**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N° A589

con studio in Terni – Via Carlo Guglielmi n°59

Email: massimofidenzi@tiscali.it

Telefono : 0744/

Fax : 0744/

Cellulare : 3476672331

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Attigliano (Terni) – Via Aldo Moro n°24

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento con annessa area di pertinenza esclusiva sita in Attigliano (Terni) Via Aldo Moro n°24.

Censito al N.C.E.U. a: Pletea Daniel nato a Galati (Romania) il 02/03/1976, **Foglio 10, Particella 745, Sub 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, piano T, rendita € 271,14.**

derivante da atto di compravendita a rogito Dott. Castaldi Adriano Notaio del 22/06/2004 trascritto il 26/06/2004 ai nn. 7626/4857 con la quale Interleaf Sud s.r.l. vendeva e trasferiva al Sig.

....omissis.... che acquistava l'unità immobiliare per la piena proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), centro commerciale (buono), farmacie (buono), ospedali (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo 26/05/2016 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: **Nessuna**

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca a favore diomissis.... controomissis.... derivante da Atto Notaio Castaldi Adriano del 22/06/2004 al n.7628/1776. Importo ipoteca: € 136.000,00. Importo capitale € 68.000,00.

- Pignoramento a favore diomissis..... controomissis.... del 27/05/2014 n.1304.

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *Nessuna*

Spese straordinarie di gestione immobile: *Nessuna*

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario: Pletea Daniel dal per i diritti di 1/1 di piena proprietà
proprietà nel ventennio:

Dal 26/09/1988 al 22/06/2004 proprietario: INTERLEAF SUD S.R.L.

Dal 25/05/1984 al 26/09/1988 proprietari: Mioni Anna Maria, Mioni Elisabetta, Mioni Ernesta,
Mioni Paola, Mioni Democrito.

Dal 27/04/1981 al 25/05/1984 proprietario: Mioni Vitaliano

7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato è stato assentito con i seguenti titoli abitativi:

- Non è stato possibile verificare tale documentazione.

Descrizione Abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento con annessa area di pertinenza esclusiva sita
in Attigliano (Terni) Via Aldo Moro n°24.

L'appartamento al piano terra è composto da soggiorno, cucina, due camere ed un bagno, con
annessa corte esclusiva.

Superficie complessiva di circa mq 112,00, altezza interna di 2,80m.

L'edificio è stato costruito prima del 01/09/1967.

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non rilevabile, materiale: presumibilmente muratura,
condizioni: non rilevabile.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai: tipologia: latero cemento condizioni: sufficienti.

Copertura intero edificio: tipologia: latero cemento condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta battente, materiale: legno e alluminio,

protezione: tapparelle

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

Manto di copertura: materiale: tegole, coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti

Pareti esterne: materiale: muratura di pietrame, coibentazione: inesistente,
rivestimento: pietra a vista , condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.

Portone d'ingresso: tipologia: doppia anta battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: rivestimento in gres condizioni: sufficienti
ubicazione: bagno, materiale: rivestimento in gres condizioni: buone.

Note:

Si notano evidenti infiltrazioni in vari punti delle pareti sia interne che esterne, ciò è dovuto probabilmente a fenomeni di risalita dell'acqua dovuta probabilmente o ad infiltrazioni da parte del terreno o da uno scarso isolamento del sistema fondante.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile,
conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: non rilevabile
conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete comunale, condizioni: non rivelabile
conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, condizioni: è stata rimossa la
caldaia murale
conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura: tipologia: allaccio rete comunale, rete di smaltimento: non rivelabile,
condizioni: non rivelabile,
conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente adottato in forza di delibera D.C.C. N° 22 del 23/09/2006 è identificato nella zona B.

Norme tecniche di attuazione - art. 20.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate difformità.

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale netta	23,05	1	23,05
Cucina	Sup. reale netta	8,8	1	8,8
Bagno	Sup. reale netta	5,12	1	5,12
Camera	Sup. reale netta	12,18	1	12,18
Camera	Sup. reale netta	15,41	1	15,41
Corti esterne totali	Sup. reale netta	33,6	0,1	3,36

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per attribuire al bene il suo più probabile valore di mercato il sottoscritto tecnico ha applicato il criterio di stima del “più probabile valore di mercato”, il quale si basa su recenti compravendite verificatesi nella stessa zona nel quale si trova l'immobile oggetto di stima, in particolare nella zona semiperiferica. Il procedimento utilizzato è quello sintetico comparativo per parametri tecnici (metro quadro netto) in quanto il più comune tra le stime di beni urbani. Le fonti utilizzate per la stima sono quelle elencate al punto 8.2, inoltre ho provveduto ad “intervistare” agenzie immobiliari operanti nella zona al fine di acquisire informazioni utili relativamente al mercato di immobili simili a quello oggetto di stima. Il sottoscritto ha ritenuto applicare un valore unitario di **€/mq 800,00**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto: osservatorio del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: listino della camera di commercio.

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Appartamento	64,56	€/mq 800,00	€ 51.648,00
Corte	3,36	€/mq 800,00	€ 2.688,00

Tot. € 54.336,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 54.336,00 – 15% = € **46.185,60**

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

8.5 Prezzo base d'asta lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 46.185,60

L'Esperto alla stima

Ing. Fidenzi Massimo



FOTO 1

FOTO 2





FOTO 3

FOTO 4





FOTO 5

FOTO 6

