

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO PERSONAL FINANCE SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **167/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Fabrizio Vagnetti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Stefano Siano
Codice fiscale: SNISFN66T29L117T
Studio in: Via Narni 211 - 05100 Terni
Telefono: 0744-1925560
Email: stefano.siano@cisia.it
Pec: stefano.siano@ingpec.eu

INDICE SINTETICO**1 Dati Catastali**

.

Bene: Viale VIII Marzo, n. 10 - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001**Corpo:** Abitazione V.le VIII Marzo, n.10**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** Riccardi Emiliana C.F. RCCMLN66E65D538B, foglio 127, particella 414, subalterno 6, scheda catastale Riportata in allegato, indirizzo Viale VIII Marzo, n.10, piano T-S1, comune Terni, categoria A/2, consistenza 5,5 VANI, rendita € € 610,71 foglio 127, particella 414, subalterno 19, scheda catastale Riportata in allegato, indirizzo Via Linda Malnati, piano S1, comune Terni, categoria C/6, consistenza 14 mq, rendita € € 35.43**2 Stato di possesso**

.

Bene: Viale VIII Marzo, n. 10 - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001**Corpo:** Abitazione V.le VIII Marzo, n.10**Possesso:** Occupato senza titolo**3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

.

Bene: Viale VIII Marzo, n. 10 - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001**Corpo:** Abitazione V.le VIII Marzo, n.10**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**4. Creditori Iscritti****Bene:** Viale VIII Marzo, n. 10 - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001**Corpo:** Abitazione V.le VIII Marzo, n.10**Creditori Iscritti:** OMISSIS**5. Comproprietari****Beni:** Viale VIII Marzo, n. 10 - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001**Corpo:** Abitazione V.le VIII Marzo, n.10**Regime Patrimoniale:** Separazione dei beni **Comproprietari:** Nessuno

6 Misure Penali

.

Bene: Viale VIII Marzo, n. 10 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: Abitazione V.le VIII Marzo, n.10

Misure Penali: NO

7 Continuità delle trascrizioni

.

Bene: Viale VIII Marzo, n. 10 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: Abitazione V.le VIII Marzo, n.10

Continuità delle trascrizioni: SI

8 Prezzo

.

Bene: Viale VIII Marzo, n. 10 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 115.934,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
Viale VIII Marzo, n. 10

Lotto: 001

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: Abitazione V.le VIII Marzo, n.10.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Viale VIII Marzo, n. 10

Note: Abitazione al Piano Terra di un edificio residenziale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS, foglio 127, particella 414, subalterno 6, scheda catastale Riportata in allegato, indirizzo Viale VIII Marzo, n.10, piano T-S1, comune Terni, categoria A/2, consistenza 5,5 VANI, rendita € € 610,71

Confini: Vano scala condominiale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS, foglio 127, particella 414, subalterno 19, scheda catastale Riportata in allegato, indirizzo Via Linda Malnati, piano S1, comune Terni, categoria C/6, consistenza 14 mq, rendita € € 35.43

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere è situato nelle vicinanze dell'ospedale cittadino, in zona periferica, non distante dal centro. La zona è servita da servizi pubblici, centri commerciali a lieve distanza, negozi, scuole primarie e secondarie.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti

nella zona: Scuole dell'obbligo, chiese, aree a verde, impianti sportivi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Linee bus urbane 50m, Linee Bus extraurbane 500m

Servizi offerti dalla zona: Scuole dell'obbligo (buona), Chiesa (buona), Farmacia (buona), Aree a verde (buona), Negozi di vario genere (buona), Impianti sportivi (buona), Ospedale (buona), Scuole di istruzione superiore (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: L'immobile secondo quanto dichiarato dal proprietario e da quanto emerso in fase di sopralluogo risulta "occupato" da una amica della proprietaria senza 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:

Nessuna.

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 volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 290.000,00; Importo capitale: € 145.000,00 ; A rogito di Notaio Sbrilli in data 04/02/2008 ai nn. 165787/30997 in data 07/05/2008 ai nn. 5431/1051

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di in data 01/07/2015 ai nn. 2081 iscritto/trascritto a in data 09/07/2015 ai nn. 6190/4594;

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: 250,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 751,00 €. Da estratto conto allegato a mail certificata dell'amministratore di condominio del 12-08-2016 risultano scadute ed insolute quote condominiali per un importo complessivo di 751,45 che si incrementano mensilmente di 18,00 euro.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Conforme

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Valore presunto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 09/07/2008 ai nn. 168178/31818 - trascritto a in data 22/07/2008 ai nn. 8668/5413.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/06/2005 al 22/07/2008 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 08/06/2005 ai nn. 148539/25849 - trascritto a in data 24/06/2005 ai nn. 7795/4741.

Note: Si precisa che, oggetto della compravendita sono i diritti di piena proprietà degli immobili censiti al foglio 127, particella 120 sub. 4 e particella 229 sub. 3 ed i diritti pari ad 1/3 di proprietà dell'immobile di cui alla particella 120 sub. 2 e della corte alla particella 120.

Detti immobili sono stati demoliti e sull'area è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni immobiliari oggetto della presente perizia sono parte.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/09/2005 al 22/07/2008 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 16/09/2005 ai nn. 150723/26283 - trascritto a in data 23/09/2005 ai nn. 11647/6966.

Note: Si precisa che, oggetto della compravendita sono i diritti di piena proprietà degli immobili censiti al foglio 127, particella 120 sub. 6 e particella 229 sub. 2 ed i diritti pari ad 1/3 di proprietà dell'immobile di cui alla particella 120 sub. 2 e della corte alla particella 120.

Detti immobili sono stati demoliti e sull'area è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni immobiliari oggetto della presente perizia sono parte.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/09/2005 al 22/07/2008 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Fulvio Sbrilli in data 16/09/2005 ai nn. 150723/26283 - trascritto a in data 23/09/2005 ai nn. 11647/6967.

Note: Si precisa che, oggetto della compravendita sono i diritti di piena proprietà degli immobili censiti al foglio 127, particella 120 sub. 1 e particella 229 sub. 1 ed i diritti pari ad 1/3 di proprietà dell'immobile di cui alla particella 120 sub. 2 e della corte alla particella 120.

Detti immobili sono stati demoliti e sull'area è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni immobiliari oggetto della presente perizia sono parte.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.262/07 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/09/2007 al n. di prot. 153040

Abitabilità/agibilità in data 13/03/2013 al n. di prot. 40666

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	art.13 comma1, lett. c) della L.R. n.1/2004 Ristrutturazione Edilizia ed Ampliamento
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Area urbanizzata ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 53 del 02/09/1974
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione V.le VIII Marzo, n.10**

L'immobile oggetto di perizia è parte di un fabbricato sito nel Comune di Terni in viale VIII Marzo n.10 posto al piano terra dotato di corte con porticato. Al piano interrato risulta un locale garage di pertinenza dell'appartamento. Il garage oltre ad avere l'accesso carrabile dal corsello raggiungibile da Via Malnati ha un accesso direttamente dai locali interrati dell'appartamento mediante porta blindata. Lo stato di conservazione risulta ottimo. Catastralmente risulta identificato nella categoria A/2 (abitazione) composto da un ingresso-sala, una cucina, un disimpegno nella zona notte dove si affacciano due camere da letto e un bagno, una delle camere da letto è matrimoniale. La camera matrimoniale e la cameretta si affacciano su un terrazzo largo circa 1,2 m e di circa 8mq complessivi. Sul terrazzo è presente la caldaia dell'appartamento. Lungo il prospetto principale di viale VIII Marzo, si affaccia la corte con portico di circa 22 mq al quale si accede dalla cucina e dalla sala. L'altezza dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura è di 2.75 m. In un angolo della sala è presente una stretta scala a chiocciola (1,3mx1,3m) che conduce al piano inferiore dove è presente un locale di altezza 2,5m accatastato come cantina ma utilizzato come taverna, e dotato di camino, cucina, sala da pranzo e bagno. L'areazione e l'illuminazione del locale interrato è garantito da due bocche di lupo mentre il bagno è dotato di aspiratore. La superficie complessiva del piano interrato è circa 40mq ed il bagno ha una superficie di circa 4mq. Il piano interrato confina con il garage di circa 18mq a cui si accede mediante porta blindata. Il garage come tutto il piano interrato ha altezza utile di 2.50 m ed ha un accesso carrabile mediante porta basculante in lamiera zincata dal corsello, raggiungibile da via Malnati. L'appartamento in esame è raggiungibile mediante alcuni gradini direttamente da Viale VIII Marzo o da un piccolo corridoio pedonale proveniente da una piccola area condominiale utilizzata come parcheggio (max 3 autovetture). L'unità immobiliare è dotata di impianto termico, idrico-sanitario ed elettrico funzionanti. Risultano presenti: grate antintrusione su tutte le finestre e portefinestre di ottima qualità e finitura che integrano le persiane. L'appartamento è dotato di impianto di raffrescamento estivo a servizio della sala con monosplit e macchina esterna posizionata nel porticato. Le finiture dell'appartamento sono di buona qualità. L'edificio costruito nel 2007, è realizzato con struttura intelaiata costituita da travi e pilastri vincolati a terra mediante fondazioni anch'esse di cemento armato.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **136,18**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza interna di circa: 2,75

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buone condizioni

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: La ringhiera risulta in acciaio
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: ottime - Note: Le persiane sono integrate all'interno di infissi blindati apribili separatamente
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: blocchi da tamponatura coibentazione: inesistente rivestimento: tinteggiatura condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone - Note: La finitura in parquet è presente nelle due camere da letto
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone - Note: La pavimentazione in gres è presente al piano interrato, al piano terra ad esclusione delle camere da letto
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres porcellanato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: gres porcellanato condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea 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
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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	20,00	1,00	20,00
Cucina	sup reale netta	7,65	1,00	7,65
Disimpegno zona notte	sup reale netta	2,04	1,00	2,04
Camera Matrimoniale	sup reale netta	15,80	1,00	15,80
Camera da letto	sup reale netta	9,04	1,00	9,04
Bagno piano terra	sup reale netta	3,50	1,00	3,50
Balcone coperto	sup reale netta	8,05	0,30	2,42
Porticato	sup reale netta	12,40	0,30	3,72
Lavanderia-Taverna	sup reale netta	27,45	0,25	6,86
Ripostiglio-Bagno piano interrato	sup reale netta	4,80	0,25	1,20
Disimpegno ingresso	sup reale netta	1,00	1,00	1,00
Corte	sup reale netta	12,00	0,30	3,60
Disimpegno interrato	sup reale netta	12,45	0,25	3,11
		136,18		79,94

--	--	--	--	--

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Terni

Tipologia: abitazioni

Valore di mercato min (€/mq): 850

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1250

AccessoriAbitazione V.le VIII Marzo,
n.101. BOX AUTOposto al piano interrato - Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq mq -
Destinazione urbanistica: C/6Valore a corpo: **€ 18000**Note: L'accesso al garage è situato nella parte retrostante del fabbricato da
Via Malnati**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della perizia immobiliare. Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore di mercato è quello sintetico-comparativo, in quanto sono disponibili indicazioni economiche unitarie riferite a beni simili od assimilabili a quello da valutare per tipologia edilizia, opere strutturali, finiture, manutenzione, estetica e dimensioni dei vani. Tale criterio si basa sul confronto mediante acquisizione di valori di beni analoghi da confrontare con l'immobile in esame.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Uffici provinciali di Terni;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Uffici provinciali di Terni;Uffici del registro di Terni;Ufficio tecnico di Comune di Terni;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio Nazionale - II° semestre anno 2015Listino dei prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la Camera di Commercio Industria Artigiano e Agricoltura di Terni e Perugia riferito al II° trimestre 2016Agenzie immobiliari ;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le indicazioni di mercato sono state perite da diverse fonti quali:-"Listino dei prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare

Umbria in collaborazione con la Camera di Commercio Industria Artigiano e Agricoltura di Terni e Perugia riferito al II° trimestre 2016, che riporta per la categoria Abitazioni in zona semiperiferia in condizioni di abitabilità un valore compreso tra 1000€/mq e 1200€/mq.- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta per immobili uso civile abitazione ubicati a ridosso del centro storico in zona limitrofa in condizioni normali, quotazioni che vanno da 850€/mq a 1250€/mq.-Agenzie immobiliari operanti nella zona che indicano per beni simili un valore di mercato pari a 900-1000€/mq; tale prezzo è in genere aumentato di circa il 10% rispetto all'effettivo valore di mercato che risulta quindi pari a circa 900€/mq.L'andamento del settore immobiliare odierno è in forte recessione negli ultimi anni. Le maggiori flessioni si registrano nei settori non residenziali con il terziario che segna il calo più elevato.Considerando tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare, dal suo stato di conservazione e della posizione, lo scrivente stabilisce che il valore congruo risulta essere 1000 €/mq riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della seguente perizia viene effettuato sulla superficie netta calpestabile, quindi si ritiene necessario aumentare il valore di 1000 €/mq del 13%, valore che deriva dal rapporto tra superficie lora e superficie netta calpestabile. Si ottiene quindi un valore unitario riferito alla superficie utile di 1100€/mq ..

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione V.le VIII Marzo, n.10. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso BOX AUTO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della perizia immobiliare. Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore di mercato è quello sintetico-comparativo, in quanto sono disponibili indicazioni economiche unitarie riferite a beni simili od assimilabili a quello da valutare per tipologia edilizia, opere strutturali, finiture, manutenzione, estetica e dimensioni dei vani. Tale criterio si basa sul confronto mediante acquisizione di valori di beni analoghi da confrontare con l'immobile in esame.Le indicazioni di mercato sono state perite da diverse fonti quali:-"Listino dei prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la Camera di Commercio Industria Artigiano e Agricoltura di Terni e Perugia riferito al II° trimestre 2016, che riporta per la categoria Abitazioni in zona semiperiferia in condizioni di abitabilità un valore compreso tra 1000€/mq e 1200€/mq.-Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta per immobili uso civile abitazione ubicati a ridosso del centro storico in zona limitrofa in condizioni normali, quotazioni che vanno da 850€/mq a 1250€/mq.-Agenzie immobiliari operanti nella zona che indicano per beni simili un valore di mercato pari a 900-1000€/mq; tale prezzo è in genere aumentato di circa il 10% rispetto all'effettivo valore di mercato che risulta quindi pari a circa 900€/mq.L'andamento del settore immobiliare odierno è in forte recessione negli ultimi anni. Le maggiori flessioni si registrano nei settori non residenziali con il terziario che segna il calo più elevato.Considerando tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare, dal suo stato di conservazione e della posizione, lo scrivente stabilisce che il valore congruo risulta essere 1000 €/mq riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della seguente perizia viene effettuato sulla superficie netta calpestabile, quindi si ritiene necessario aumentare il valore di 1000 €/mq del 13%, valore che deriva dal rapporto tra superficie lora e superficie netta calpestabile. Si ottiene quindi un valore unitario riferito alla superficie utile di 1100€/mq .

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	20,00	€ 1.100,00	€ 22.000,00

Cucina	7,65	€ 1.100,00	€ 8.415,00
Disimpegno zona notte	2,04	€ 1.100,00	€ 2.244,00
Camera Matrimoniale	15,80	€ 1.100,00	€ 17.380,00
Camera da letto	9,04	€ 1.100,00	€ 9.944,00
Bagno piano terra	3,50	€ 1.100,00	€ 3.850,00
Balcone coperto	2,42	€ 1.100,00	€ 2.656,50
Porticato	3,72	€ 1.100,00	€ 4.092,00
Lavanderia-Taverna	6,86	€ 1.100,00	€ 7.548,75
Ripostiglio-Bagno piano interrato	1,20	€ 1.100,00	€ 1.320,00
Disimpegno ingresso	1,00	€ 1.100,00	€ 1.100,00
Corte	3,60	€ 1.100,00	€ 3.960,00
Disimpegno interrato	3,11	€ 1.100,00	€ 3.423,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.934,00
Grate antintrusione aumento di € 10000.00			€ 10.000,00
Valore corpo			€ 97.934,00
Valore Accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 115.934,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 115.934,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione V.le VIII Marzo, n.10	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso BOX AUTO	79,94	€ 115.934,00	€ 115.934,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 115.934,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 115.934,00

Allegati

Planimetrie catastali, Visura storica catastale per immobile, Documentazione fotografica

Data generazione:

21-08-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Stefano Siano















































































