
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **173/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Giancarlo Ferrami**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Massimo Orsi**
Codice fiscale: **RSOMSM75A25L117K**
Partita IVA: **01457410551**
Studio in: **Via Giandimartalo di Vitalone 20 - 05100 Terni**
Telefono: **0744-411015**
Fax: **0744-090158**
Email: **massimo.orsi@gmail.it**
Pec: **massimo.orsi@geopec.it**

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **terni**
Via delle palme n° 15

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: Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato.

sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via delle palme n° 15, interno 1

Quota e tipologia del diritto

100/100 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Corciano (PG), Via Sapri n°30 - Stato

Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:nata a Terni il (piena proprietà per 1/2)nata a Terni (piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni) foglio 65, particella 143, subalterno 12, indirizzo Via delle Palme n°15, interno 1, piano 1, sezione censuaria TERNI, categoria A/2, classe 4, consistenza 6, rendita € 278,89

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 è stata modificata una apertura interna nel locale cucina. Si precisa che la sagoma del fabbricato e le destinazioni d'uso risultano idonee e non modificate rispetto alla scheda catastale. Risulta necessario un atto di aggiornamento con deposito di una nuova scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: Doc.fa (ACCATASTAMENTO)

Descrizione delle opere da sanare:

doc.fa (accatastamento): €700,00

Oneri Totali: € 700,00

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo corpo: Garage al piano interrato.

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via delle Palme n°15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale.....- Residenza: Corciano (PG), Via Sapri n°30 - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:nata a Terni (piena proprietà per 1/2.....nata a Terni (piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni) foglio 65, particella 143, subalterno 30, indirizzo Via delle Palme n°15, piano s1, sezione censuaria TERNI, categoria c/6, classe 4, superficie 25 mq, rendita € 25.82

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di una porzione di fabbricato di civile abitazione, costruito nell'anno 1973. L'appartamento a destinazione residenziale oggetto di esecuzione è ubicato al piano primo, la cantina è ubicata al piano S1 ed il garage è ubicato al piano S1, che si trovano poco distanti da loro e compresi nello stesso complesso edilizio. Il CTU Geometra Massimo Orsi dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione risultano censiti all' Agenzia del Territorio di Terni, al foglio 65 particella 143 sub. 12 appartamento e cantina, al foglio 65 particella 143 sub 30 il garage.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Autobus 300, Stazione ferroviaria 2/3 chilometri, Superstrada E-45 1 chilometro circa

Servizi offerti dalla zona: farmacia (buona), scuola elementare (buona), supermercato (buona), locali commerciali (buona), parco pubblico (buona), palestra (buona), piscina (buona), campo sportivo (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato sito in Terni (Terni), Via delle palme n° 15, interno 1

Occupato dacon delega di

Note:, madre delle sorellei (esecutate), abita attualmente l'immobile.

Identificativo corpo: Garage al piano interrato

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), Via delle Palme n°15

Occupato dacon delega di

Note:, madre delle sorelle (esecutate), abita attualmente l'immobile.

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 CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA
contro- Importo ipoteca: € 280000,00 - Importo capitale:
€ 140000,00

iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 12/04/2007 1099

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA
contro- Importo ipoteca: € 280000,00 - Importo capitale:
€ 140000,00

iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 12/04/2007 1099

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage al piano interrato

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA
contro derivante da verbale di pignoramento
immobiliare

iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 03/09/2014 ai nn. 5909

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA
contro derivante da verbale di pignoramento
immobiliare

iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 03/09/2014 ai nn. 5909

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage al piano interrato

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato
sito in Terni (Terni), Via delle palme n° 15, interno 1**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2304

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

Abbattimento alberi nel giardino condominiale 213.74

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro spese condominiali scadute 2014/2015 € 3148.80

Millesimi di proprietà: 73/1000 appartamento e garage

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Classe D 107.64 KWh/mq. annuo

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: Garage al piano interrato

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), Via delle Palme n°15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2304

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

abbattimento alberi nel giardino condominiale 213.74

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro spese condominiali scadute 2014/2015 € 3148.80

Millesimi di proprietà: 73/1000 appartamento e garage

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: SENSI ALFIO NATO A CANNARA (PG) IL 17/09/1933 dal al **05/04/2007 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita a rogito Dr. Federico Federici in data 27/12/1976 ai nn. 142963 trascritto a Agenzia delle Entrate in data 18/01/1977 ai nn. 352

Titolare/Proprietario:NATA A TERNINATA A TERNIdal **05/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 05/04/2007 ai nn. 161019 trascritto a Agenzia delle Entrate in data 12/04/2007 ai nn. 2773

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato

Titolare/Proprietario: SENSI ALFIO NATO A CANNARA (PG) IL 17/09/1933 dal al **05/04/2007 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita a rogito Dr. Federico Federici in data 27/12/1976 ai nn. 142963 trascritto a Agenzia delle Entrate in data 18/01/1977 ai nn. 352

Titolare/Proprietario.....NATA A TERNINATA A TERNIdal **05/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 05/04/2007 ai nn. 161019 trascritto a Agenzia delle Entrate in data 12/04/2007 ai nn. 2773

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage al piano interrato

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via delle palme n° 15, interno 1**

Identificativo: 11250/1973

Intestazione: Ratini Raniero

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/11/1973 al n. di prot. 11250

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato

sito in **Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via delle palme n° 15, interno 1**

Identificativo: 13333/1975

Intestazione: Ratini Raniero

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/09/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 24/06/1975 al n. di prot. 13333

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via delle Palme n°15

Identificativo: 11250/1973

Intestazione: Ratini Raniero

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/11/1973 al n. di prot. 11250

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage al piano interrato

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via delle Palme n°15

Identificativo: 13333/1975

Intestazione: Ratini Raniero

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/09/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 24/06/1975 al n. di prot. 13333

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage al piano interrato

7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage al piano interrato

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.c.c. n° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	BbV Conservazione dei volumi (art.57)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	BbV Conservazione dei volumi (art.57)
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	BbV Conservazione dei volumi (art. 57)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	BbV Conservazione dei volumi (art.57)
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage al piano interrato

Descrizione :di cui al punto Appartamento al piano primo e cantina al piano interrato
--

L'appartamento di civile abitazione è ubicato al piano primo, nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Terni in via delle Palme n° 15 con identificativi catastali foglio 65 particella 143 sub. 12. Il CTU Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 09/03/2015, ha potuto constatare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencati. L'appartamento è situato al piano primo del fabbricato, l'epoca di costruzione è l'anno 1973, licenza edilizia n° 11250 del 3/11/1973 e variante n° 13333 del 24/06/1975. Lo stesso è composto: da cucina abitabile con angolo cottura, soggiorno, n° 2 camere matrimoniali, n° cameretta singola, n° bagni, n° 3 balconi esterni. L'appartamento di presenta in buono stato di conservazione, con rifiniture interne ordinarie, il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature e fondelli in laterizio e solai in latero cemento, le condizioni statiche sono buone, gli infissi sono in legno di abete monovetro in stato di conservazione accettabile, i pavimenti e rivestimenti dei bagni sono stati totalmente ristrutturati negli anni 2006/2007, invece per quanto riguarda i restanti pavimenti e rivestimenti dell'appartamento non sono mai stati ristrutturati dall'anno di costruzione 1973, le rifiniture sono accettabili, la tinteggiatura interna è a tempera ma risulta in cattive condizioni e quindi da rifare, l'intonaco è di tipo civile (sabbia e cemento), le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in vetro semplice. Per quanto riguarda gli impianti il CTU Geometra Orsi Massimo dichiara che: il riscaldamento è centralizzato alimentato a gasolio con caldaia condominiale e radiatori interni in alluminio verniciati di bianco, dove verrà eseguita anche l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica), l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia rispettosi delle norme vigenti. La cantina annessa all'appartamento al piano primo ad uso civile abitazione, nel fabbricato condominiale sito in Terni Via delle Palme n.15, è identificata catastalmente al Foglio n. 65 p.lla n. 143 sub n. 12. Il CTU Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 09/03/2015 ha potuto constatare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa cantina che qui di seguito saranno elencate: La cantina è situata al piano interrato dell'intero blocco di fabbricato. La stessa è composta da una superficie reale netta di mq. 3,87 La cantina in oggetto risulta intonacata ma non rifinita e senza tinteggiature, risulta esistente un impianto elettrico da collaudare e la porta d'ingresso è in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100** di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Corciano (PG), Via Sapri n°30 - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120.16**

è posto al piano primo e interrato

L'edificio è stato costruito nel 1973

, ha un'altezza interna di circa 2.90 mt

E' composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera 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: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	rivestimento: pietra condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista 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: **canali colbentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico
tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico
tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **canali colbentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	sup reale netta	10,13	1,00	10,13
CUCINA	sup reale netta	16,07	1,00	16,07
BALCONE	sup reale netta	11,31	1,00	11,31
SOGGIORNO	sup reale netta	15,96	1,00	15,96
CORRIDOIO	sup reale netta	8,57	1,00	8,57
CAMERA	sup reale netta	16,05	1,00	16,05

BALCONE	sup reale netta	5,00	1,00	5,00
CAMERA	sup reale netta	7,00	1,00	7,00
BAGNO	sup reale netta	3,57	1,00	3,57
BAGNO	sup reale netta	5,45	1,00	5,45
BALCONE	sup reale netta	5,00	1,00	5,00
CAMERA	sup reale netta	16,05	1,00	16,05
		120,16		120,16

Accessori:

Appartamento al posto al piano INTERRATO - Sviluppa una superficie complessiva di 3.87
piano primo e Valore a corpo: € 1935
cantina al piano
interrato.1
Cantina

Descrizione : **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Garage al piano interrato**

Il garage è ubicato al piano s1, nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Terni in Via delle Palme n°15 con identificativi catastali foglio 65 particella 143 subalterno 30. Il CTU Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 09/03/2015 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso garage che qui di seguito saranno elencate: Il garage è situato al piano s1 del fabbricato condominiale, con accesso tramite una discenderia (rampa) posizionata frontalmente a sinistra rispetto all'ingresso principale del condominio, l'epoca di costruzione è l'anno 1973. La stessa è composta da una superficie reale netta di mq. 23.31. Il garage in oggetto si presenta in condizioni accettabili, le pareti interne in muratura si presentano intonacate e tinteggiate a tempera con tinta bianca, la porta d'ingresso è in ferro tipo serranda a scomparsa.

Garage	sup reale netta	23,31	1,00	23,31
		23,31		23,31

Accessori:

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 Geometra Massimo Orsi 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 di beni simili per condizioni estrinseche ed intrinseche all'immobile oggetto di stima. Sulla base di quanto sopra esposto il CTU Geometra Massimo Orsi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 1300,00 al Mq. per l'appartamento al piano primo, per i balconi € 650.00 al Mq, per il locale ad uso cantina al piano S1 € 500.00 Mq., per il garage al piano S1 € 900.00 al Mq.

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 DELLA REGIONE UMBRIA E OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al piano	con annesso Cantina	120,16	120,16	144.291,50	144.291,50
Garage al piano interrato		23,31	23,31	20.979,00	20.979,00
				165.270,50	165.270,50

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%)

€ 24.790,58

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:	€ 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:	€ 139.779,93
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Data generazione:
22-04-2015 11:04:47

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Orsi

