

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **Giuliano Ricci Torricelli**

N° Gen. Rep. **219/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Claudia Di Giulio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: Geom. Luca Foscoli
Codice fiscale: FSCLCU76C09G148U
Studio in: Via Paglia 6 - 05018 Orvieto
Telefono: 0763-300559
Fax: 0763-300559
Email: geom.lucafoscoli@gmail.com
Pec: luca.foscoli@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 6/c - Porano (Terni) - 05010

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Appartamento al piano primo con annesso garage

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

- Foglio 12, particella 439, subalterno 16, indirizzo L.go Cavalieri di Vittorio Veneto, piano T, comune Porano, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie 170 mq., rendita € 650,74,
- Foglio 12, particella 439, subalterno 18, indirizzo L.go Cavalieri di Vittorio Veneto, piano S1, comune Porano, categoria C/6, classe 4, consistenza 73 mq, superficie 73 mq, rendita € 162,12

Intestati a:

- Ricci Torricelli Giuliano nato a Orvieto il 25/12/1966 proprietario per 1/1 in regime di separazione legale dei beni,

2. Stato di possesso

Bene: Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 6/c - Porano (Terni) - 05010

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Appartamento al piano primo con annesso garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 6/c - Porano (Terni) - 05010

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Appartamento al piano primo con annesso garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 6/c - Porano (Terni) - 05010

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Appartamento al piano primo con annesso garage

Creditori Iscritti: Non specificato

5 Comproprietari

Beni: Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 6/c - Porano (Terni) - 05010

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Appartamento al piano primo con annesso garage

Regime Patrimoniale: regime di separazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 6/c - Porano (Terni) - 05010

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Appartamento al piano primo con annesso garage

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 6/c - Porano (Terni) - 05010

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Appartamento al piano primo con annesso garage

Continuità delle trascrizioni:

Le trascrizioni risultano essere in continuità

8. Prezzo

Bene: Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 6/c - Porano (Terni) - 05010

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da libero: € 168.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Porano (Terni)**
Località/Frazione
Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 6/c

Lotto: 001 - Abitazione

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: A - Appartamento al piano terra con annesso garage.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Porano (Terni) CAP: 05010, Via Cavalieri di Vittorio veneto n. 6/C

Note: Appartamento al piano terra con annesso garage sito in Comune di Porano

Quota e tipologia del diritto

1/1 di GIULIANO RICCI TORRICELLI - Piena proprietà

Cod. Fiscale: RCCGLN66T25G148N - Residenza: Porano - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: regime di separazione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Ricci Torricelli Giuliano nato a Orvieto il 25/12/1966 proprietario per 1/1 in regime di separazione legale dei beni, foglio 12, particella 439, subalterno 16, indirizzo L.go Cavalieri di Vittorio Veneto, piano T, comune Porano, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie 170 mq., rendita € 650,74

Confini: Strada pubblica, Chiolle Sandra, Giontella Francesco, Luca e Sara, fattorini Chiara, Fabrizio, Michele e Gasparri Roberta, salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Ricci Torricelli Giuliano nato a Orvieto il 25/12/1966 proprietario per 1/1 in regime di separazione legale dei beni, foglio 12, particella 439, subalterno 18, indirizzo L.go Cavalieri di Vittorio Veneto, piano S1, comune Porano, categoria C/6, classe 4, consistenza 73 mq, superficie 73 mq, rendita € 162,12

Confini: Strada pubblica, Chiolle Sandra, Giontella Francesco, Luca e Sara, fattorini Chiara, Fabrizio, Michele e Gasparri Roberta, salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: L'immobile risulta catastalmente conforme a quanto riportato sulle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Terni

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento sito al piano primo con annesso garage sito in Comune di Porano, Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 6/c

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada Casello di Orvieto 12 km, Ferrovia stazione di Orvieto 10 km, Servizio pulman da e per Orvieto e Viterbo 1 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il debitore è in corso di separazione con il coniuge. Attualmente l'immobile è occupato senza titolo dal coniuge con la figlia minore.

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 Lucca Pisa e Livorno s.p.a.

Contro: RICCI TORRICELLI GIULIANO;

Derivante da: Mutuo ipotecario;

Importo ipoteca: € 373.520,00; Importo capitale: € 186.760,00 ;

A rogito di Notaio Franco Campioni in data 04/06/2010 ai nn. 20804/13046;

Iscritto a Terni in data 14/06/2010 ai nn. 7187/1303

- Ipoteca volontaria attiva;
A favore di: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.
Contro RICCI TORRICELLI GIULIANO;
Derivante da: mutuo ipotecario;
Importo ipoteca: € 56.000,00; Importo capitale: € 28.000,00;
A rogito di Notaio Franco Campioni in data 16/10/2015;
Iscritto a Terni in data 13/10/2015 ai nn. 8903/6587

- Ipoteca legale attiva;
A favore di: Equitalia s.p.a.
Contro RICCI TORRICELLI GIULIANO;
Derivante da: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione;
Importo ipoteca: € 113.626,26; Importo capitale: € 56.813,13;
A rogito di Equitalia Centro Italia s.p.a. in data 22/01/2016 ai nn. 663/10916;
Iscritto a Terni in data 25/01/2016 ai nn. 599/66

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento
A favore di: BP COVERED BOND S.R.L.
Contro RICCI TORRICELLI GIULIANO ;
A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE in data 28/09/2015 ai nn. 3126
Trascritto a TERNI in data 13/10/2015 ai nn. 6587/8903;

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

Non rilevate

Millesimi di proprietà:

Comproprietà del Bene Comune Non Censibile costituito dalla rampa di accesso al garage in Comune con il sub. 17 catastalmente identificata al fg. 12 p.la 439 sub 2. Comproprietà del bene Comune non Censibile costituito da porzione di strada sul retro in comproprietà con i sub. 19 e 26 catastalmente distinta al fg. 12 p.la 439 sub 11.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO –

L'immobile ha accesso dall'esterno attraverso una ampia rampa di scale esterna che potrebbe essere dotata di montascale. Arrivati a livello l'appartamento si sviluppa in piano, è possibile percorrere l'intero appartamento anche da persona con limitate capacità motorie. I servizi non sono adeguati ma uno dei bagni è sufficientemente ampio da poter essere adeguato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Non sono presenti particolari vincoli che ne limitano la commerciabilità.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente

Indice di prestazione energetica:

Classe Energetica stimata F

Note Indice di prestazione energetica:

Attualmente la classe energetica dell'immobile è stata stimata. L'attestato di Prestazione Energetica sarà redatto prima della vendita.

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

Non sono presenti vincoli di prelazione

Avvertenze ulteriori:

Non risulta iscritti e/o trascritti atti oblativi o ostativi oltre quelli già rappresentati. Si segnala che in fase di sopralluogo l'immobile era occupato dal coniuge e dalla figlia minorenni dell'Esecutato. Il coniuge ha riferito che è in corso la causa di separazione; attualmente il sottoscritto non è a conoscenza degli accordi intercorsi tra i coniugi che riguardano l'accordo di separazione con assegnazione della casa coniugale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Zazzaretta Felice nato a Fabro il 04/03/1943 Vischini Claudio nato a Orvieto il 29/04/1954 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di assegnazione .

Titolare/Proprietario: Monteforte Luigi nato a Orvieto il 08/04/1957 Veschitelli Fabiola nata a Roma il 19/11/1961 Giontella Luca nato a Todi il 24/03/1958 Chiolle Sandra nata a Orvieto il 09/03/1962 dal 19/10/1987 al 12/05/1995 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gianni Fragomeni in data 19/10/1987 ai nn. - trascritto a Terni in data 13/11/1987 ai nn. 9843/7352.

Titolare/Proprietario: Monteforte Luigi nato a Orvieto il 08/04/1957 Veschitelli Fabiola nata a Roma il 19/11/1961 dal 12/05/1995 al 09/10/2001 . In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Gianni Fragomeni in data 12/05/1995 ai nn. - trascritto a Terni in data 16/06/1995 ai nn. 4899/3697.

Titolare/Proprietario: Monteforte Luigi nato a Orvieto il 08/04/1957 Monteforte Laura nata a Orvieto il 06/03/1987 Monteforte Juri nato a Orvieto il 28/08/1984 dal 09/10/2001 al 19/10/2004 . In forza di denuncia di successione - registrato a Orvieto in data 03/05/2002 ai nn. 15/133.

Note: La denuncia di successione in morte di Veschitelli Fabiola nata a Roma il 19/11/1961 e deceduta il 09/10/2001 giusta Denuncia di successione del 03/05/2002 registrata ad Orvieto al n. 15 Vol 133 non è stata mai trascritta.

Titolare/Proprietario: RICCI TORRICELLI GIULIANO nato a Orvieto il 28/03/1966 dal 19/10/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 19/10/2004 ai nn. 73286/6440 - trascritto a Terni in data 18/11/2001 ai nn. 13842/8317.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia 1/91
Intestazione: Monteforte Luigi ed altri
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione fabbricato di civile abitazione Piano di Lottizzazione Ranchino lotto n. 15
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 02/12/1991 al n. di prot. 047

Numero pratica: Pratica Edilizia 19/93
Intestazione: Monteforte Luigi ed altri
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante alla Concessione Edilizia n. 1/1991
Oggetto: variante
Rilascio in data 10/08/1993 al n. di prot. 1287

Numero pratica: Pratica Edilizia 19/93
Intestazione: Monteforte Luigi ed altri
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Concessione per ultimazione lavori
Oggetto: variante
Rilascio in data 18/09/1996 al n. di prot. 3082

Numero pratica: Pratica Edilizia 6/93
Intestazione: Monteforte Luigi ed altri
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Opere di sistemazione esterna
Oggetto: variante
Rilascio in data 17/07/1993 al n. di prot. 504

Numero pratica: Sanatoria Opere Edizie Abusive
Intestazione: Monteforte Luigi
Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94
Per lavori: Sanatoria rampa garage, intercapedine, pilastro, sistemazione scala esterne, sterro rampa e chiostrina
Oggetto: variante
Rilascio in data 29/12/1995 al n. di prot. 3597
L'importo è stato saldato? . Importo saldato: € importo residuo: €

Numero pratica: Pratica edilizia 37/96
 Intestazione: Monteforte Luigi ed altri
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Fabbricato di civile abitazione in variante alla Concessione Edilizia n. 13/93
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 05/02/1997 al n. di prot. 073

Numero pratica: DIA 686/2000
 Intestazione: Monteforte Luigi
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Variante alla D.I.A. prot. 2305 del 16/06/1997 per diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato e dotazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto.
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 19/02/2000 al n. di prot. 686

Numero pratica: DIA 1087/2008
 Intestazione: Giuliano Ricci Torricelli
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Realizzazione di una porta pedonale
 Presentazione in data 29/02/2008 al n. di prot. 1087

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note generali sulla conformità: AGIBILITA':

- non è stato possibile reperire presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Porano l'agibilità dell'immobile rilasciata a seguito dell'ultimazione della costruzione

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 - R3
Norme tecniche di attuazione:	Zone B1 - prevalente indirizzo di conservazione - Sub-sistema R3: "Città per addizione"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 1,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc = 30%

Altezza massima ammessa:	ricostruzioni e sopraelevazioni: ml. 10,00;
Residua potenzialità edificatoria:	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 **A - Appartamento al piano primo con annesso garage**

Appartamento sito al piano terra (sopraelevato) costituito da ingresso soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto e due bagni, n. 2 ripostigli e disimpegno.

DI pertinenza esclusiva sono presenti due aree scoperte, una sul fronte ed una sul retro con accesso dalla scala esterna.

Al piano terra con accesso autonomo dall'esterno è presente un ampio garage.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di GIULIANO RICCI TORRICELLI- Piena proprietà

Cod. Fiscale: RCCGLN66T25G148N - Residenza: Porano - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: regime di separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **381,40**

E' posto al piano: seminterrato e terra

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6/C; ha un'altezza interna di circa: 270 cm.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha la classica finitura della civile abitazione. Internamente l'unità immobiliare è rifinita a civile ed in buone condizioni generali, esternamente il fabbricato non è stato mai rifinito, le pareti sono intonacate ma non tinteggiate, manca il rivestimento della scala esterna ed alcune opere minori di finitura.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

- Note: La struttura si presenta sostanzialmente integra, senza lesioni o cedimenti evidenti.

Solai

tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

- Note: La struttura si presenta sostanzialmente integra, senza lesioni o cedimenti evidenti.

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**
 - Note: La struttura si presenta sostanzialmente integra, senza lesioni o cedimenti evidenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **persiane**
 materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
 - Note: Infissi in legno con vetro doppio, presumibilmente 4+6+4 con persiane ad ante in legno

Infissi interni tipologia: **scorrevole** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 - Note: Non è stato possibile reperire la certificazione degli impianti. L'impianto si presenta integro ed in buone condizioni, i frutti sono di adeguata sezione e sono predisposti tutti i quadri di sicurezza necessari per un impianto domestico.

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** 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**
 - Note: Non è stato possibile reperire la certificazione degli impianti. L'impianto si presenta integro ed in buone condizioni, non sono presenti perdite evidenti.

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 - Note: Non è stato possibile reperire la certificazione degli impianti. L'impianto si presenta integro ed in buone condizioni.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato sulla base della superficie convenzionale così come definita dalla norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. 138/98 Allegato C

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	127,00	1,00	127,00
Chiostrina	sup lorda di pavimento	10,40	0,35	3,64
Area annessa sul retro	superf. esterna lorda	65,00	0,10	6,50
Area scoperta	superf. esterna lorda	86,00	0,10	8,60
Terrazza	superf. esterna lorda	23,00	0,35	8,05
garage	sup lorda di pavimento	70,00	0,50	35,00
		381,40		188,79

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: Semestre 2 - Anno 2015

Zona: Porano

Tipologia: Abitazioni civile

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Dopo un attento esame del mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire che all'interno del Comune di Porano e più precisamente per la zona in cui ricadono gli immobili da valutare, esiste un mercato attivo e dinamico di beni immobili simili a quelli da stimare, sia per condizioni intrinseche che estrinseche, che fornisce un numero sufficiente di prezzi riferiti al metroquadrato di superficie commerciale determinato sulla base della superficie lorda.

Premesso quanto sopra, e visto lo scopo della stima, si è potuti giungere alla conclusione che il criterio più rispondente da adottare per valutare l'immobile in oggetto sia quello del valore di mercato determinato per via sintetica comparativa.

Si precisa che la ricerca, per la determinazione del più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie commerciale, da un punto di vista temporale è riferita agli ultimi due anni, periodo per il quale il mercato della zona è rimasto mediamente costante sui prezzi per immobili simili a quelli da stimare.

Fra il campione di dati raccolti, attraverso l'analisi presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ed attraverso un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari presenti in zona si è potuto determinare il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, della sua vicinanza o meno ad infrastrutture principali, dal suo

stato di manutenzione e conservazione, di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sul valore del bene e con l'introduzione di tutti i correttivi dettati dallo stato dell'immobile, dalla mancanza di finiture nel bene in oggetto incidenti sul valore.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Porano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il sottoscritto tecnico ha eseguito una indagine di mercato attraverso le conservatorie immobiliari ed attraverso le agenzie che operano sul territorio.

Tra le altre il sottoscritto ha interpellato:

Agenzia Tecnocasa

Agenzia Piacere casa

Agenzia Alfa Real Estate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valori riferiti a metro quadrato commerciale

Valore minimo €/mq. 800,00

valore massimo €/mq. 1.300,00.

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento al piano primo con annesso garage. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima sintetica comparativa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	127,00	€ 1.100,00	€ 139.700,00
Chiostrina	3,64	€ 900,00	€ 3.276,00
Area annessa sul retro	6,50	€ 1.100,00	€ 7.150,00
Area scoperta	8,60	€ 1.100,00	€ 9.460,00
Terrazza	8,05	€ 900,00	€ 7.245,00
garage	35,00	€ 900,00	€ 31.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 198.331,00

Valore corpo € 0,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 0,00

Valore complessivo diritto e quota € 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento al piano primo con annesso garage	Abitazione di tipo civile [A2]	188,79	€ 0,00	€ 0,00

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%)	€ 29.700,00
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
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 168.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta a Imposta di registro

Data generazione:
27-06-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Foscoli

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **Giuliano Ricci Torricelli**

N° Gen. Rep. **219/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Claudia Di Giulio**

ALLEGATO 1

**DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**

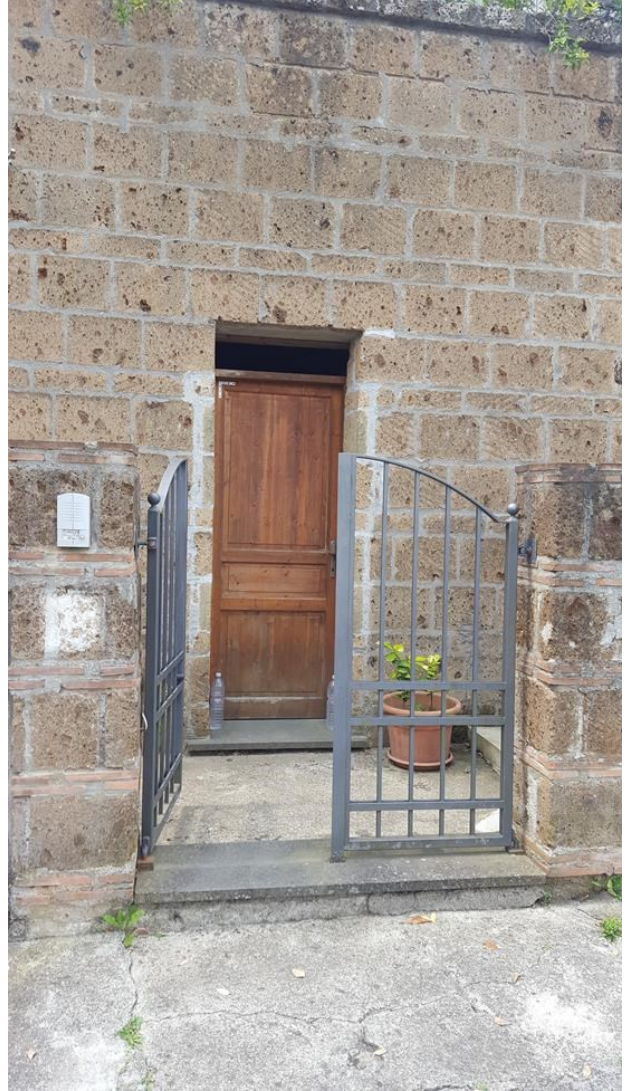
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: Geom. Luca Foscoli
Codice fiscale: FSCLCU76C09G148U
Studio in: Via Paglia 6 - 05018 Orvieto
Telefono: 0763-300559
Fax: 0763-300559
Email: geom.lucafoscoli@gmail.com
Pec: luca.foscoli@geopec.it



Foto dell'esterno





Scala di accesso all'abitazione

Ingresso pedonale dall'esterno ed al garage



Ingresso carrabile al garage



Terrazzo esterno



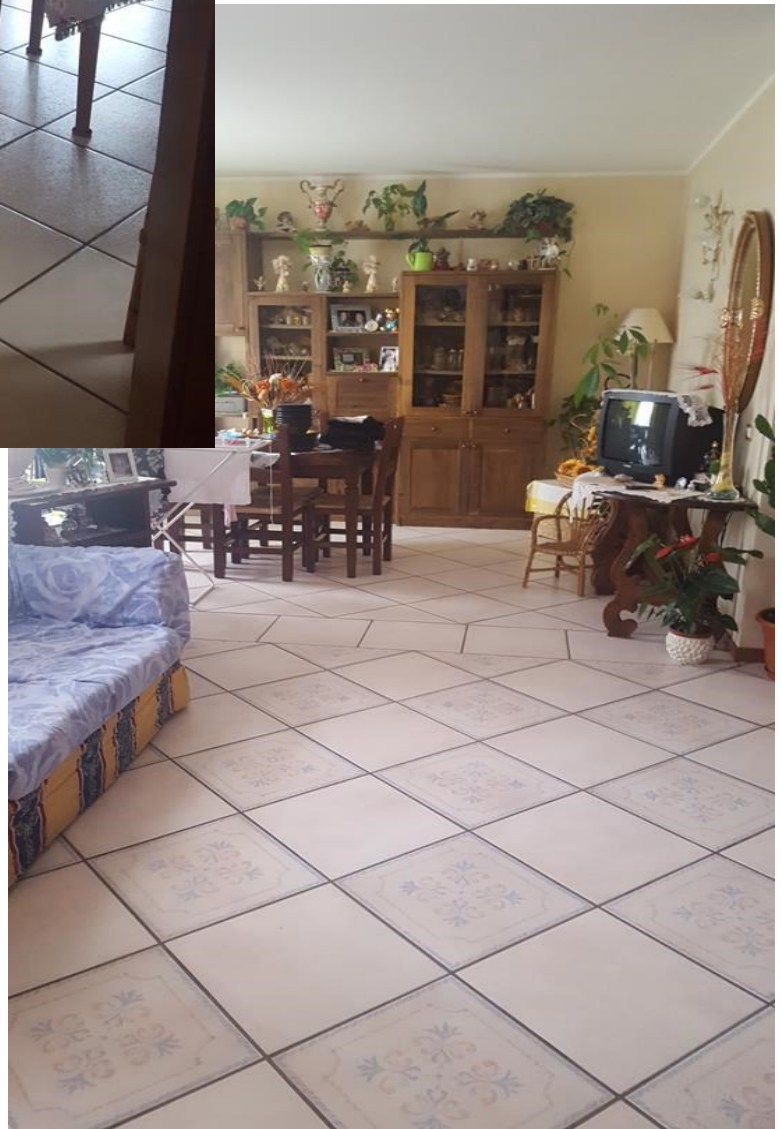
Giardino anteriore



Giardino posteriore



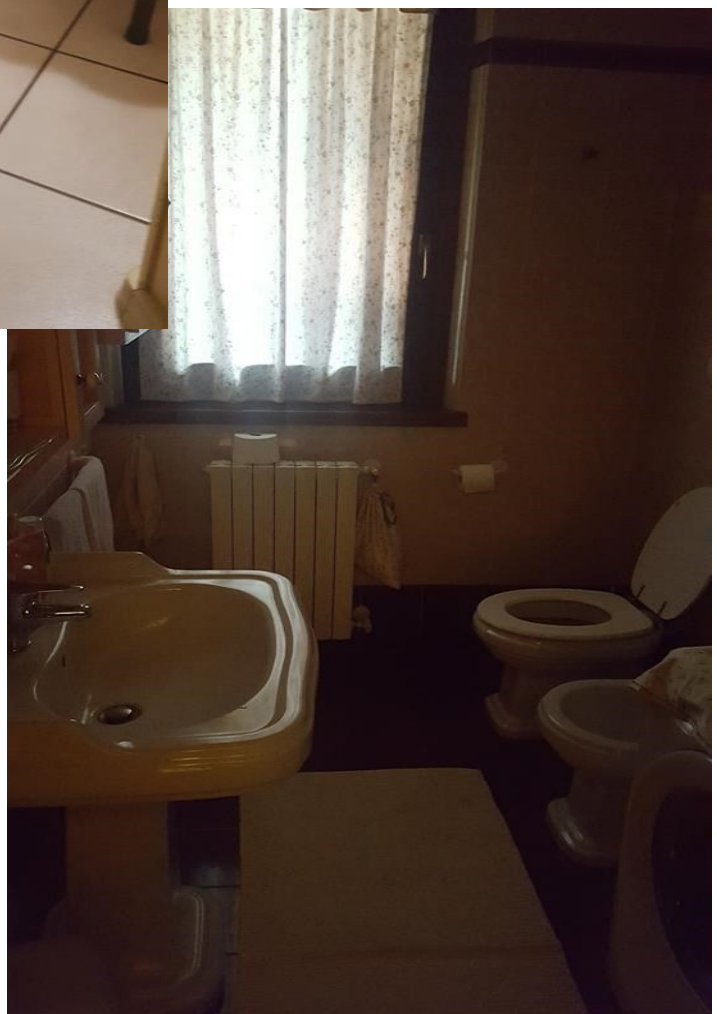
Interni: Cucina



Interni: soggiorno



Interni: Camera



Interni: Bagno



Interni: Camera



Interni: Bagno principale