

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:
ITALFONDIARIO SPA

Contro:

Lotto UNICO

N. Gen. Rep. **219/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/09/2015
Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**
Custode Giudiziario: **Dott.ssa Serena Fausti**

RAPPORTO DI STIMA

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:

Ing. Roberto Sinibaldi
SNBRRT73L07L117J
01293100556
Via Bramante 103 - 05100 Terni
+39 3474686690
r.sinibaldi@eccube.it
r.sinibaldi@cert.eccube.it

Beni in **Narni (Terni)**
Località/Frazione **Maratta**
Strada di Maratta Bassa n.60

Lotto: Unico

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 - frazione: Maratta, Strada di Maratta Bassa n.60

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 29 particella 33, sub 9, Strada di Maratta n.60, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, vani 4, R.C. euro 206,58, confinanti con proprietà di ***** e proprietà di ***** per più lati.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *** - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: Massa Martana (PG) - Voc. Casini n.53 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 30-08-1986

1/1 di *** - Usufrutto vitalizio**

Cod. Fiscale: ***** - residenza: Narni (TR) - Strada di Maratta Bassa n.60

Identificativo corpo: B

Terreno agricolo sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Maratta, Strada di Maratta Bassa

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 29 particella 188, seminativo irriguo, classe 1, are 32 ca.65, R.D. euro 22,09, R.A. euro 17,71, confinanti con proprietà di ***** e proprietà di ***** per più lati.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: Massa Martana (PG) - Voc. Casini n.53 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 30-08-1986

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento al piano primo e rata limitrofa di terreno agricolo, Strada di Maratta Bassa n.60 Narni (TR)

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi di pertinenza immobile.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Terni e Narni.

Caratteristiche zone limitrofe: agricola/industriale.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore - 14 km.

Attrazioni storiche: Centro di Narni, Sito archeologico Carsulae - 13 km.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea con fermata su strada principale entro 500 m.

Servizi offerti dalla zona: ricettivo/ricreativo (molto buona - entro 1 km), Centri commerciali/Ipermercati (Buona - entro 4 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Narni (Terni), Strada di Maratta Bassa n.60

Occupato da Sig.ra ***** - Usufruttuaria.

Identificativo corpo: B

Terreno agricolo sito in Narni (Terni), Strada di Maratta Bassa

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitù di metanodotto a favore della SNAM s.p.a. sulla particella n. 33.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva in favore di Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.A. contro ***** + Altri 1 derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica Notaio Dott. Marco Ciotola di Spoleto in data 18 marzo 2009 al n. rep. 865 e raccolta n. 666 e iscritto all' Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Terni in data 20 marzo 2009 ai nn. 3467/505.

Importo ipoteca: € 100000

Importo capitale: € 50000

Ipoteca volontaria attiva in favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ***** + Altri , in qualità di terze datrici di ipoteca, in virtù di scrittura privata per notar Antonio Felice De Rossi di Amelia del 3 gennaio 2007, rep. N. 19186, per il mutuo concesso al Sig. ***** , nato a Massa Martana il 28/01/1959 e iscritta al R.G. n.141 e R.P. n.26 in data 05/01/2007.

Importo ipoteca: € 112500

Importo capitale: € 75000

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.A. contro ***** + Altri 1, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale di Terni – Territorio – Servizio Pubblicità immobiliare in data 22 agosto 2014 ai numeri 7430 R.G. e 5825 R.P.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

Appartamento sito in Narni (Terni), Strada di Maratta Bassa n.60

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile è ubicato al piano primo, con accesso mediante scala a 2 rampe, non dotata di montascale. Non è quindi immediatamente accessibile a persone diversamente abili ma è adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'appartamento fa parte di un caseggiato plurifamiliare svolgentesi su 2 livelli. L'intero caseggiato è dotato di ingresso indipendente con cancello semiautomatico e consta anche di spazi comuni (giardini ed aree pavimentate), recintati perimetralmente.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Da un punto di vista energetico, l'immobile, in considerazione dell'anno di costruzione, della tipologia strutturale ed impiantistica, non può che risultare di classe G.

Indice di prestazione energetica: Non Specificato – vedi punto precedente

Avvertenze ulteriori:

L'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo, alimentato attraverso un termo camino attualmente non funzionante (pertanto necessità di alcuni interventi di ripristino). Attualmente l'impianto è collegato alla caldaia dell'appartamento limitrofo, alimentata a GPL; per rendere l'appartamento totalmente termoautonomo sarà necessario ripristinare il termo camino oppure dotare l'impianto esistente di un proprio generatore.

Gli impianti idraulici ed elettrici sono anch'essi autonomi, con l'acqua prelevata direttamente da un pozzo privato a servizio dell'intero caseggiato. La pompa di prelievo dal pozzo comune è collegata all'impianto elettrico dell'appartamento confinante.

Non risulta essere stato costituito un condominio per la gestione delle parti comuni; le

spese per la gestione e manutenzione delle parti e degli impianti comuni (comunque di modesta entità) vengono semplicemente ripartite tra i comproprietari.

Identificativo corpo: B

Terreno agricolo sito in Narni (Terni), Strada di Maratta Bassa

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A/B

Titolare/Proprietario: *****, *****, ***** e *****, dal 01/08/1998 al 03/12/2003. In forza di denuncia di successione n. 69/842 dell'Ufficio del Registro di Terni del 28/01/1999, e trascritta al n. 4873 R.G. e n.3325 R.P. del 25/05/1999.

Immobili denunciati: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Narni, distinte al Catasto Fabbricati, all'indirizzo Strada di Maratta Bassa n. 60, al foglio 29 particella 33 sub. 2 natura A4 e particella 33 sub. 3 natura A4 e al Catasto Terreni al foglio 29 particella 146 natura T di ha 1.01.20; 2) diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Narni, distinta al Catasto Terreni al foglio 29 particella 33 sub. 6 natura R - fabbricato rurale di are 2.50.

Eredità devoluta a favore del coniuge per la quota di 1/3 di proprietà sulla prima unità negoziale e di 1/6 di proprietà sulla seconda unità negoziale e a favore dei figli per la quota di 2/9 di proprietà ciascuno sulla prima unità negoziale e di 2/18 di proprietà ciascuno sulla seconda unità negoziale.

Nota: Gli immobili oggetto della procedura di vendita erano compresi, prima del frazionamento di cui di seguito specificato, all'interno della proprietà sopra dettagliata.

Titolare/Proprietario: ***** (e ***** usufruttuaria), dal 03/12/2003 al attuale proprietario.

In forza di:

Trascrizione donazione registro generale n. 13928 registro particolare n. 9152 del 17/12/2003 a favore ***** nato a Narni il 26/1/1962, ***** nata a Terni il 17/7/1963 e ***** nata a Terni il 28/8/1972, contro ***** nata a Narni il 27/6/1942, in virtù di atto per notar Ruggero Imbellone di Narni del 3/12/2003 repertorio n. 51103. La signora ***** ha donato ai signori ***** e ***** che hanno accettato in parti uguali, tra gli altri immobili, i diritti pari a 3/9 di proprietà delle unità immobiliari in Narni, alla Località Maratta Bassa, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 33 sub. 7 natura A3 di 7,5 vani, particella 33 sub. 9 natura A3 di 4 vani, particella 33 sub. 10 natura A3 di 4 vani, particella 33 sub. 16 natura C2 - magazzini e locali di deposito di mq. 87 e particella 33 sub. 17 natura C2 di mq. 172 e al Catasto Terreni al foglio 29 particella 187 (già particella 177/A) natura T di are 32.65, particella 188 (già particella 177/B) natura T di are 32.65 e particella 189 (già particella 177/C) natura T di are 29.55.

Trascrizione divisione registro generale n. 13929 registro particolare n. 9153 del 17/12/2003 a favore e contro ***** nato a Narni il 26/1/1962 quale bene personale, ***** nata a Terni il 17/7/1963 quale bene personale e ***** nata a Terni il 28/8/1972 quale bene personale, in virtù di atto per notar Ruggero Imbellone di Narni del 03/12/2003 repertorio n. 51104. Al signor ***** è stata attribuita l'intera proprietà delle unità immobiliari in Narni, alla Località Maratta Bassa, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 33 sub. 7 natura A3 di 7,5 vani, particella 33 sub. 17 natura C2 - magazzini e locali di deposito di mq. 172 e particella 33 sub. 19 natura E - ente comune e al Catasto Terreni al foglio 29 particella 189 (già particella 177/C) natura T di are 29.55; alla signora ***** è stata attribuita, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Narni, alla

Località Maratta Bassa, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 33 sub. 9 natura A3 di 4 vani e al Catasto Terreni al foglio 29 particella 188 (già particella 177/B) natura T di are 32.65; alla signora ***** è stata attribuita l'intera proprietà delle unità immobiliari in Narni, distinte al Catasto Fabbricati, alla Località Madonna del Piano, al foglio 29 particella 33 sub. 10 natura A3 di 4 vani e al Catasto Terreni, alla Località Maratta Bassa, al foglio 29 particella 187 (già particella 177/ A) natura T di are 32.65; alle signore ***** e ***** è stata attribuita, in parti uguali, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Narni, alla Località Maratta Bassa, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 33 sub. 16 natura C2 - magazzini e locali di deposito di mq. 87; delle quali gli stessi signori ***** , ***** e ***** risultavano già titolari del diritto di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno.

Trascrizione donazione accettata registro generale n. 13930 registro particolare n. 9154 del 17/12/2003 a favore ***** nata a Narni il 27/6/1942, contro ***** nata a Terni il 17/7/1963 quale bene personale, in virtù di atto per notar Ruggero Imbellone di Narni del 3/12/2003 repertorio n. 51105. La signora ***** ha donato alla signora ***** , che ha accettato, l'intero diritto di usufrutto sull'unità immobiliare in Narni, alla Località Maratta Bassa, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 33 sub. 9 natura A3 di 4 vani.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

A seguito dell'accesso agli atti presso lo Sportello per l'Edilizia del Comune di Narni si è potuto reperire il nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 2061 del 30/06/1964 relativo all'ampliamento dell'immobile, identificato al mappale n. 33 foglio 29, a seguito della domanda a firma del Sig. *****.

7.1 Conformità edilizia/catastale:

La planimetria catastale dell'immobile al sub.9 risulta essere aggiornata rispetto allo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo.

Si segnala la realizzazione, senza titolo edilizio, di una veranda ottenuta mediante la chiusura, con vetrata sorretta da telaio ed ante in alluminio anodizzato, del balcone accessibile dalla camera da letto. Tale veranda è rappresentata in alcuni elaborati descrittivi lo stato dell'immobile ed archiviati presso lo Sportello per l'Edilizia del Comune di Narni in data 01/04/1986.

In ogni modo, anche in ragione dello stato di conservazione e delle caratteristiche costruttive della suddetta veranda, non potendosi peraltro garantire la sicurezza strutturale, è opportuno provvedere alla sua rimozione con una spesa quantificabile in **euro 500,00** circa oltre oneri di legge.

L'unità immobiliare oggetto d'esecuzione, contraddistinta con il sub. 9, non risulta rappresentata nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio in quanto il medesimo elaborato è parziale ed è stato redatto in occasione di un atto di aggiornamento relativo ad altri subalterni della stessa particella n. 33; tuttavia ciò non pregiudica la possibilità di alienazione dell'immobile. Qualora si intenda, per qualunque ragione, integrare l'elaborato planimetrico relativamente alle unità immobiliari oggetto d'esecuzione, il costo presunto è di **euro 250,00** circa oltre oneri di legge.

materiale: **piastrelle monocottura**
condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio**
condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **GPL**
conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **con autoclave**
conformità: **da collaudare**

Telefonico tipologia: **sottotraccia**
centralino: **assente**
conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo**
alimentazione: **GPL**
diffusori: **termosifoni in acciaio**
conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Superf. esterna lorda	83,88	1,00	83,88
terrazza	Superf. esterna lorda	9,44	0,30	2,83
Sup. equivalente		93,32		86,71

Accessori:

A.1 Corte Comune ed indivisa, posta al piano terra, composta da giardino e area pavimentata.

Descrizione: **Rata di terreno agricolo** di cui al punto **B**

Rata di terreno agricolo seminativo irriguo della superficie di mq 3.265 circa.

Il lotto di terreno si trova sul retro dell'immobile, a ridosso di alcuni degli spazi comuni che l'appartamento di cui al punto A condivide con gli altri sub. confinanti e non risulta direttamente accessibile dalla via pubblica.

Il terreno si presta ad essere utilizzato come orto/giardino di esclusiva pertinenza dell'abitazione; proprio in ragione della sua ubicazione, tipologia ed accessibilità, si ritiene che non sia opportuno venderlo separatamente per non privare l'abitazione di una pertinenza che costituisce un importante elemento di appetibilità.

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante con tessitura prevalente nord-sud.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	Superficie	3.265	1,00	3.265

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico: per la stima comparativa si è utilizzato il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il valore di riferimento è stato ricavato considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (Secondo Semestre 2014), il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni ed indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili aventi caratteristiche simili.

Sulla base delle suddette indicazioni ed in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte e delle peculiarità dell'immobile in argomento, si ritiene ragionevole attribuire un valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale di € 1.100,00, anche tenendo conto del buono stato di manutenzione generale e della presenza degli ampi spazi comuni.

Il prezzo stimato dell'immobile è dato moltiplicando il valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale per la somma delle singole superfici commerciali lorde dei vani principali, accessorie pertinenze moltiplicati per i rispettivi coefficienti correttivi dipendenti dalla tipologia del vano e della destinazione d'uso.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- ✓ della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ✓ della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Se il vano scala è all'interno dell'unità immobiliare, si considera la sua proiezione orizzontale una sola volta.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi una altezza utile inferiore a m. 1,50 non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

La misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così determinata:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così misurata:

- la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla concorrenza superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite

- la superficie dei balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10% , per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare, la stessa si computa nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio Tecnico del Comune di Narni, Agenzie immobiliari della zona, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio.

Parametri medi di zona per destinazione principale - O.M.I. (€/mq): da 800,00 a 1.150,00
Valore attribuito dallo scrivente: €/mq 1.100,00

Valori agricoli medi Terni – regione agraria n.6 (Anno 2011) (€/ha): 28.240,00
Valore attribuito dallo scrivente: €/ha 35.000,00

8.3 Valutazione corpi:

A. Appartamento con annessa corte comune

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	87,00	€ 1.100,00	€ 95.700,00

Valore corpo	€ 95.700,00
Valore complessivo intero	€ 95.700,00
Valore per la nuda proprietà - coefficiente 60 %	€ 57.420,00
Valore per l'usufrutto vitalizio - coefficiente 40 %	€ 38.280,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.700,00

N.B. I valori dell'usufrutto e della nuda proprietà sono stati ricavati sulla base delle percentuali risultanti dalla tabella utilizzata, anche ai fini fiscali, ed in vigore dal 01/01/2015 tenuto conto dell'età del titolare del diritto di usufrutto.

B. Terreno agricolo seminativo irriguo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	0,3265 ha	€ 35.000,00	€ 11.427,50

Valore corpo	€ 11.427,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.427,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.427,50

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	87,00	€ 95.700,00	€ 95.700,00
B	Terreno	3.265,00	€ 11.427,50	€ 11.427,50
			€ 107.127,50	€ 107.127,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore appartamento).	€ 14.355,00
Spese per ripristino terrazzo (rimozione veranda) e completamento elaborato planimetrico catastale.	€ 750,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **92.022,50**
Che si arrotonda ad € **92.000,00** (diconsi euro novantaduemila/00).

8.6 Allegati

1. Documentazione Fotografica
2. Localizzazione immobili su ortofoto
3. Estratto di mappa ed elaborato planimetrico catastale
4. Planimetria catastale
5. Visura storica catastale
6. Nulla osta per esecuzione lavori 30/06/1964

L'Esperto alla stima

Ing. Roberto Sinibaldi



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

Lotto UNICO

N. Gen. Rep. **219/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/09/2015

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Serena Fausti**

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:

Ing. Roberto Sinibaldi

SNBRRT73L07L117J

01293100556

Via Bramante 103 - 05100 Terni

+39 3474686690

r.sinibaldi@eccube.it

r.sinibaldi@cert.eccube.it



Vista lato ingresso



Vista laterale



Vista posteriore



Zona Ingresso



Cucina



Salotto



Bagno



Bagno



Camera da letto



Balcone con veranda



Vista verso l'esterno (terreno - corpo B)



Spazi comuni esterni