
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **109/2016**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
7-12-2016 ore 10.00

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

Custode Giudiziario: **Raffaella Picchioni**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Carlo Campili**

Codice fiscale: codicefiscale]

Partita IVA: -

Studio in: Via S. Liberatore 1 - 05039 Stroncone

Telefono: 3407908594

Fax: 0744-608227

Email: sanfrancescoinn@tin.it

Pec: carlo.campili@ingpec.eu

Beni in **Parrano (Terni)**
Località/Frazione **PARRANO CAPOLUOGO**
VIA OSTERIA S.N.C.

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Parrano (Terni) CAP: 05010 frazione: PARRANO CAPOLUOGO, via osteria s.n.c.

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

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. Riferimenti catastali: Immobile di cui al foglio 15, particella 451, subalterno 9, indirizzo VIA OSTERIA S.N.C., piano T-1-S1; sezione censuaria PARRANO:G344; categoria A/2, classe 4, consistenza 14 VANI, rendita € 1265,32.
A tale u.i. sono connessi i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso, ovvero sul Bene Comune Non Censibile di cui al Foglio 15 Particella 451 sub.1

Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria catastale, per il sub.9 della particella 451, sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali:

1) DIFFORMITA' RISCONTRATE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

PIANO TERRA:

dall'analisi in situ, si è riscontrato un differente perimetro del vano cucina-pranzo;

PIANO PRIMO:

dall'analisi in situ si è riscontrata una differente distribuzione dei vani interni, con il perimetro dei vani, non collimante con quanto risulta dalla planimetria catastale, con posizione differente dei fondelli delimitanti le varie stanze; assenza di fondelli nella zona notte SUD-OVEST; presenza di pedate ed alzate della scala di accesso, difformi rispetto alla pianta ufficiale;

PIANO INTERRATO:

dall'analisi in situ si è riscontrata una differente distribuzione dei vani interni, con creazione di nuove stanze (addirittura di un bagno e di un locale sauna; senza autorizzazione alcuna);

nonché si è notato un diverso perimetro dei vani, rispetto alla planimetria catastale;

TALI lievi ANOMALIE sono sanabili con una pratica edilizia e conseguente variazione catastale per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DI VANI INTERNI".

2) DIFFORMITA' RISCONTRATE ALL'ESTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

Rispetto alla planimetria catastale, le evidenti anomalie sono rappresentate:

1- dall'assenza di un proprio accesso all'unità immobiliare (ad oggi, l'accesso avviene sfruttando il cancello di ingresso della 451 sub.6);

2- dalla conseguente mancanza di un confine reale ovvero di una rete, di una ringhiera o similari, delimitante il confine tra il sub.9 della 451 e il sub.6 della medesima particella 451, sia sul lato NORD-OVEST (ovvero verso la strada provinciale) che sul lato SUD-EST (ovvero verso la strada interna del complesso 451 sub.1);

Tali ANOMALIE sono sanabili con una pratica edilizia; ed inoltre tramite la realizzazione di un confine reale tra i due sub. (9 e 6), con posa in opera di rete metallica, ringhiera o similari; e con la realizzazione dell'accesso all'unità immobiliare, tralasciando quello complicato ottenuto passando dall'ingresso dell'autorimessa dal lato SUD-EST (soluzione sgradevole), dell'abitazione; ovvero, realizzando tale ingresso, direttamente, come del resto avviene per le altre u.i. del complesso tranne che per il sub.6, con un cancello metallico aperto dalla corte del sub.9, sulla zona cuscinetto BCNC (451 sub.1) prospiciente la Strada Provinciale 104.

Spesa Stimata per eliminare le anomalie di cui ai punti 1, e 2, comprendendo anche il trasporto a discarica di eventuale materiale di risulta, derivante da demolizione di entità abusive al piano interrato; euro 5000,00; con Spese Tecniche pari ad euro 1000,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

IMMOBILE PARRANO

Caratteristiche zona: semicentrale 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. Importanti centri limitrofi: Orvieto.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: campagna umbra.

Attrazioni storiche: Orvieto, Parrano.

Principali collegamenti pubblici: autobus Orvieto-Parrano

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO: 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:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni: VEDERE ALLEGATO 3*

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 *Pignoramenti: VEDERE ALLEGATO 3*

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti* / *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Identificativo corpo: A

sito in Parrano (Terni), via osteria s.n.c.

Spese medie annue: Nessuna.

Spese scadute: Nessuna.

Millesimi di proprietà: Non Specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile in base al Certificato di Agibilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna.

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: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALI: OMISSIS

PRECEDENTI: OMISSIS

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per l'immobile sito in Parrano (Terni) CAP: 05010 frazione: PARRANO CAPOLUOGO, via osteria s.n.c. (di cui al foglio 15 particella 451 sub.9), sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi: PERMESSO DI COSTRUIRE n.19/2006 del 13/11/2006 e succ. variante al P. di C. n.16/07 del 13/08/2007 e successiva seconda variante con DIA prot. n.309 del 29/01/2008.

Intestazione del Permesso di Costruire e delle successive varianti: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori di: realizzazione di villini a schiera in Parrano Capoluogo, via osteria

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data: 13/11/2006 al n. di prot. 19.

Certificato di Agibilità rilasciato in data 13/03/2009 al n. di prot. 1031

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia, previa eliminazioni delle difformità su elencate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: UB.5
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:	0,90 mc./mq.
Rapporto di copertura:	<= 40%
Altezza massima ammessa:	6,50 ml.
Volume massimo ammesso:	2376 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	0,80 mc.
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: A

Descrizione : di cui al punto **A**

Porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Parrano, via Osteria s.n.c., costituito da un appartamento composto: da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, bagno, disimpegno, salone, loggia esterna e balcone, annessa area di corte ad uso esclusivo, al piano terra; 4 bagni, disimpegni vari, 3 camere e 3 balconi al piano primo; autorimessa, disimpegno e locali di sgombero, al piano interrato; il tutto è distinto al NCEU del detto Comune al foglio 15, particella 451 sub.9 categ. A/2, classe 4, rendita catastale € 1265,32. A tale u.i. sono legati i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso, distinti al NCEU del detto Comune al foglio 15, particelle 451 sub1, bene comune non censibile. L'abitazione civile suddetta, e di cui al foglio 15 partic. 451 sub.9, ha una struttura in cemento armato; tamponatura in laterizio; infissi in legno. Lo stato di manutenzione dell'u.i. è, nel complesso, buono.

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

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

La **superficie complessiva lorda omogenizzata** è di circa mq **330,066**.

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare non è identificata da alcun numero civico; ovvero è s.n.c.

Ha un'altezza interna di circa 2,70 mt, a piano (2,40 per il piano interrato).

L'unità immobiliare è composta da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è nel complesso buono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: al rustico condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati 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: presente condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie lorda reale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione civile (A/2)	Sup. lorda omogenizzata dell'abitazione (ottenuta sommando le superfici lorde omogenizzate dei <u>vani principali</u>, dei <u>vani accessori a servizio diretto</u> di quelli principali e delle <u>dipendenze esclusive</u>, come balconi, terrazza e logge);	247,056 mq.	1,00	247,056 mq.

Accessori a servizio indiretto dei vani principali ; Aree scoperte o a queste assimilabili, che risultano dipendenze o pertinenze esclusive dell'u.i.:

- A.1 Accessori a servizio indiretto dei vani principali : Autorimessa, disimpegno e locali di sgombero, siti al piano interrato.** posti al piano interrato - Sviluppano una superficie lorda di 114,56 mq.
Tale superficie lorda, omogenizzata con coefficiente del 50%, in base a quanto prevede la norma UNI 10750 del 2005 ed in base al D.P.R. n.138/98 Allegato c), determina una superficie lorda omogenizzata pari a a mq. 57,28.
Valore: **900 €/mq. x 57,28 mq.= € 51.552,00**
Note: in base alla norma trattasi di "vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, comunicanti con i vani principali" ;
- A.2 Aree scoperte o a queste assimilabili, dipendenza o pertinenza esclusiva della singola u.i.: giardino, rampa di accesso all'autorimessa.** posto al piano terra - Sviluppa una superficie lorda di 485,79375 mq. Tale superficie lorda, in base a quanto prevede la norma UNI 10750 del 2005 ed in base al D.P.R. n.138/98 Allegato c), omogenizzata diviene pari al 21,68 mq.
Valore: **900 €/mq. x 25,73 mq.= € 23.157,00**
Note: qui confluiscono il giardino presente, nell'area esclusiva dell'unità immobiliare e la rampa di accesso all'autorimessa.
In base alla norma trattasi di "Aree scoperte o a queste assimilabili, dipendenza o pertinenza esclusiva della singola u.i.";

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:**Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico del Comune di PARRANO.**Osservatori del mercato immobiliare: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE - **ANNO 2016 - SEMESTRE 1:** Provincia: TERNI; Comune: PARRANO; Fascia/zona: Centrale/capoluogo; Codice di zona: B1; Microzona catastale n.: 1; Tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale; , Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) TIPOLOGIA: ABITAZIONI CIVILI; STATO CONSERVATIVO: NORMALE; **VALORE MERCATO (€/mq.): Min 750 - Max 1050; Superficie: LORDA;****In tal senso, considerando l'attuale crisi del mercato immobiliare, la persistente stagnazione economica, nonché la ridotta capacità attrattiva della zona di Parrano, lontana dalla città, si decide di adottare un valore di riferimento al metro quadro, per superficie lorda, pari ad € 900,00.**

08. Valutazione corpi:

03.

00

IDENTIFICATIVO CORPO	ENTITA'	Superfici Equivalenti Lorde Omogenizzate	Superficie Equivalente Lorda Omogenizzata Totale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<p>ABITAZIONE CIVILE (vani principali, vani accessori a servizio diretto di quelli principali e dipendenze esclusive, come balconi e loggia)</p> <p>A.1 Accessori a servizio indiretto dei vani principali : Autorimessa, disimpegno e locali di sgombero, siti al piano interrato.</p> <p>A.2 Aree scoperte o a queste assimilabili, dipendenza o pertinenza esclusiva della singola u.i.: giardino, rampa di accesso all'autorimessa.</p>	<p>247,056 mq.</p> <p>57,28 mq.</p> <p>25,73 mq.</p>	<p>330,066 mq.</p>	<p>330,066 mq. x € 900/mq.= € 297.059,40</p>	<p>€ 297.059,40</p>
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)					

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:	- € 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	-€ 5.000,00
riduzione per occupazione immobile da parte del locatore (15% del valore)	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 291.059,40
--	---------------------

INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEPOSITATO IN DATA 28-10-2016

E RELATIVO

ALLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 109/2016

Con la presente, s'intende integrare quanto già depositato, con ulteriori informazioni circa l'unità immobiliare oggetto di valutazione; il tutto anche in conseguenza di quanto comunicato al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Parrano(TR).

Come già dedotto e scritto dal sottoscritto nella perizia originariamente depositata, l'unità immobiliare di cui al foglio 15 particella 451 sub.9, presenta le seguenti difformità edilizie e catastali, già dichiarate nella perizia originariamente depositata; ovvero:

“.....1) DIFFORMITA' RISCONTRATE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

PIANO TERRA:

dall'analisi in situ, si è riscontrato un differente perimetro del vano cucina-pranzo;

PIANO PRIMO:

dall'analisi in situ si è riscontrata una differente distribuzione dei vani interni, con il perimetro dei vani, non collimante con quanto risulta dalla planimetria catastale, con posizione differente dei fondelli delimitanti le varie stanze; assenza di fondelli nella zona notte SUD-OVEST; presenza di pedate ed alzate della scala di accesso, difformi rispetto alla pianta ufficiale;

PIANO INTERRATO:

dall'analisi in situ si è riscontrata una differente distribuzione dei vani interni, con creazione di nuove stanze (addirittura di un bagno e di un locale sauna; senza autorizzazione alcuna); nonché si è notato un diverso perimetro dei vani, rispetto alla planimetria catastale;

TALI lievi ANOMALIE sono sanabili con una pratica edilizia e conseguente variazione catastale per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DI VANI INTERNI".

2) DIFFORMITA' RISCONTRATE ALL'ESTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

Rispetto alla planimetria catastale, le evidenti anomalie sono rappresentate:

1- dall'assenza di un proprio accesso all'unità immobiliare (ad oggi, l'accesso avviene sfruttando il cancello di ingresso della 451 sub.6);

2- dalla conseguente mancanza di un confine reale ovvero di una rete, di una ringhiera o similari, delimitante il confine tra il sub.9 della 451 e il sub.6 della medesima particella 451, sia sul lato NORD-OVEST (ovvero verso la strada provinciale) che sul lato SUD-EST (ovvero verso la strada interna del complesso 451 sub.1);

Tali ANOMALIE sono sanabili con una pratica edilizia; ed inoltre tramite la realizzazione di un confine reale tra i due sub. (9 e 6), con posa in opera di rete metallica, ringhiera o similari; e con la realizzazione dell'accesso all'unità immobiliare, tralasciando quello complicato ottenuto passando dall'ingresso dell'autorimessa dal lato SUD-EST (soluzione sgradevole), dell'abitazione; ovvero, realizzando tale ingresso, direttamente, come del resto avviene per le altre u.i. del complesso tranne che per il sub.6, con un cancello metallico aperto dalla corte del sub.9, sulla zona cuscinetto BCNC (451 sub.1) prospiciente la Strada Provinciale 104.

Spesa Stimata per eliminare le anomalie di cui ai punti 1, e 2, comprendendo anche il trasporto a discarica di eventuale materiale di risulta, derivante da demolizione di entità abusive al piano interrato; euro 5000,00; con Spese Tecniche pari ad euro 1000,00..."

Entrando ancor più nei dettagli, in base alla risposta fornitami da OMISSIS responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Parrano (vedere **ALLEGATO 5**), s'intende focalizzare inoltre che:

1- l'unità immobiliare di cui al subalterno 9 della particella 451 del foglio 15, deriva dalla fusione (mai autorizzata dal Comune) di due subalterni; ovvero del sub. 7 e del sub. 8, previsti nel progetto originale del complesso e dal conseguente accatastamento presentato al termine dei lavori (vedere **ALLEGATO 5**).

Il progetto autorizzato prevedeva infatti i subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8; e non il subalterno 9.

Il subalterno 9 è stato creato nel febbraio del 2012, come risulta da elaborato planimetrico già allegato alla perizia originaria, e che si riallega nell'**ALLEGATO 5**, senza presentare alcuna pratica per fusione di due unità immobiliari, tecnicamente chiamata "Ristrutturazione edilizia";

2- dal progetto originario del complesso, approvato, gli accessi alle varie unità immobiliari, dovevano avvenire dal bene comune non censibile (451 sub.1) a ridosso della strada provinciale, con cancelletti aperti su tale parte; per i subalterni 7 e 8 (ora sub.9) questo non è stato fatto;

3- dal progetto originario del complesso, approvato, vi è un confine fisico (recinzione, siepe) tra il subalterno 9 (derivante da fusione non autorizzata dei subalterni 7 e 8) e il subalterno 6; come già sottolineato in sede di deposito originario;

4- il certificato di agibilità è relativo alle unità immobiliari così come previste dal progetto originario; ovvero con i subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8 della 451;

Queste anomalie, già sostanzialmente individuate in origine e quantificate economicamente nel deposito originario della perizia, sono sanabili, con una pratica edilizia (come già evidenziato nella perizia originale) ovvero con un “Permesso di Costruire in Sanatoria”, che includa, oltretutto la “fusione dei due subalterni 7 e 8”, anche la realizzazione dell’accesso , tramite cancelletto, sulla strada provinciale; la realizzazione della recinzione o siepe tra il subalterno 9 e il subalterno 6; nonché la “diversa distribuzione di spazi interni”, per le difformità riscontrate all’interno dell’unità immobiliare; e con la richiesta al termine, del rilascio Certificato di Agibilità per dette modifiche.

La **spesa necessaria** per sanare codeste anomalie è ,comunque, quella già individuata in sede di perizia originaria; ovvero:

Spesa Stimata per eliminare le anomalie citate, comprendendo anche il trasporto a discarica di eventuale materiale di risulta, derivante da demolizione di entità abusive al piano interrato:

euro 5000,00;

Spese Tecniche: **euro 1000,00;**

In conseguenza di ciò, non si ritiene di dover apportare ulteriori modifiche al valore di mercato originariamente determinato, per la suddetta unità immobiliare:

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

VALORE IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA: € 291.059,40

Data generazione:
26-10-2016 16:02:02

L'Esperto alla stima
Ing. Carlo Campili

ELENCO ALLEGATI AL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

- **ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** relativa all'u.i. oggetto di valutazione;
- **ALLEGATO 2: PLANIMETRIE** relative all'u.i., **CATASTALI UFFICIALI E DIFFORMITA' RISCONTRATE;**
- **ALLEGATO 3: ISPEZIONI IPOTECARIE E VISURE CATASTALI;**
- **ALLEGATO 4: VERBALE DI ACCESSO; BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI: RISULTATO INTERROGAZIONE PER IL COMUNE DI PARRANO;**
- **ALLEGATO 5**

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **109/2016**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
7-12-2016 ore 10.00

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

Custode Giudiziario: **Raffaella Picchioni**

ALLEGATO 1 al
RAPPORTO DI
VALUTAZIONE:

– **DOCUMENTAZIONE**
FOTOGRAFICA
relativa all'u.i.
oggetto di
valutazione

Esperto alla stima: **Ing. Carlo Campili**

Codice fiscale: CMPCLR74P06L117F

Partita IVA: ----

Studio in: Via S. Liberatore 1 - 05039 Stroncone

Telefono: 3407908594

Fax: 0744-608227

Email: sanfrancescoinn@tin.it

Pec: carlo.campili@ingpec.eu

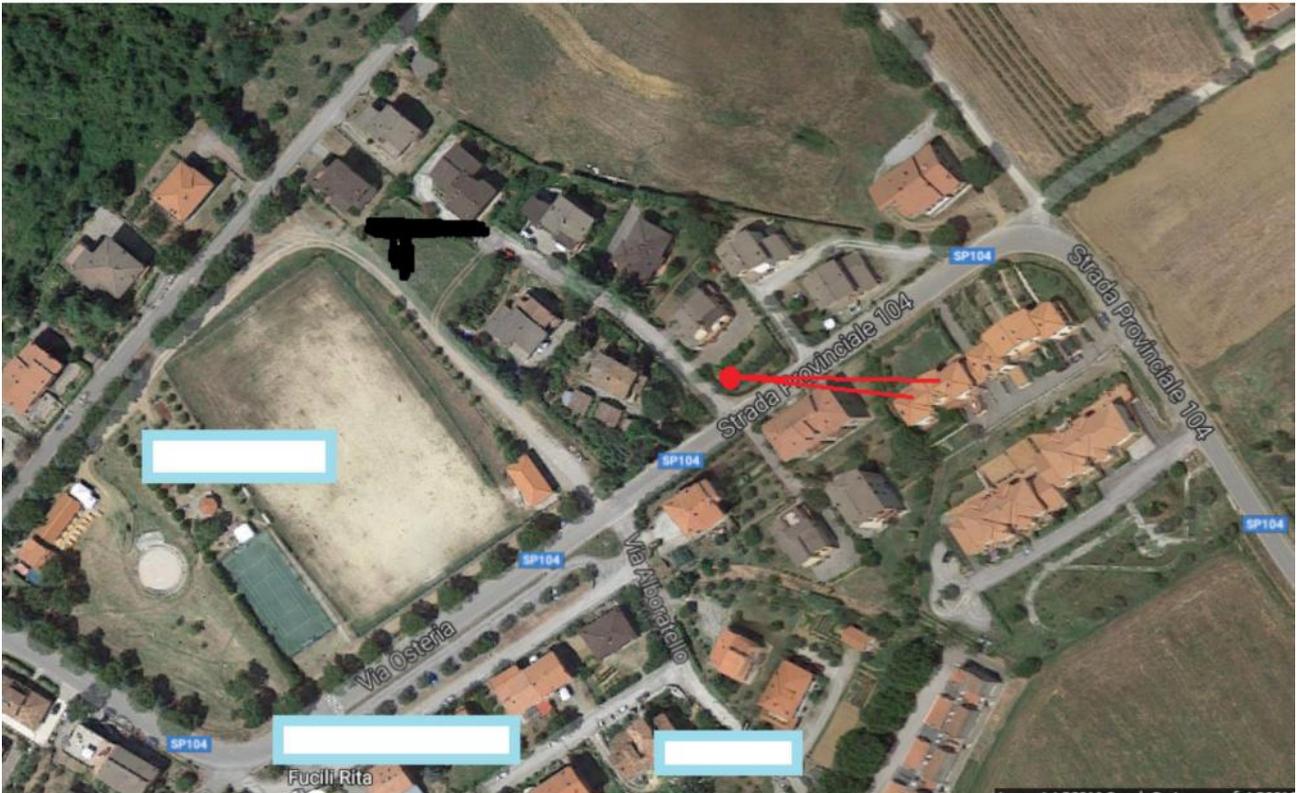


Foto 1: IMMAGINE DALL'ALTO DELL'ABITAZIONE (FONTE GOOGLE MAPS)

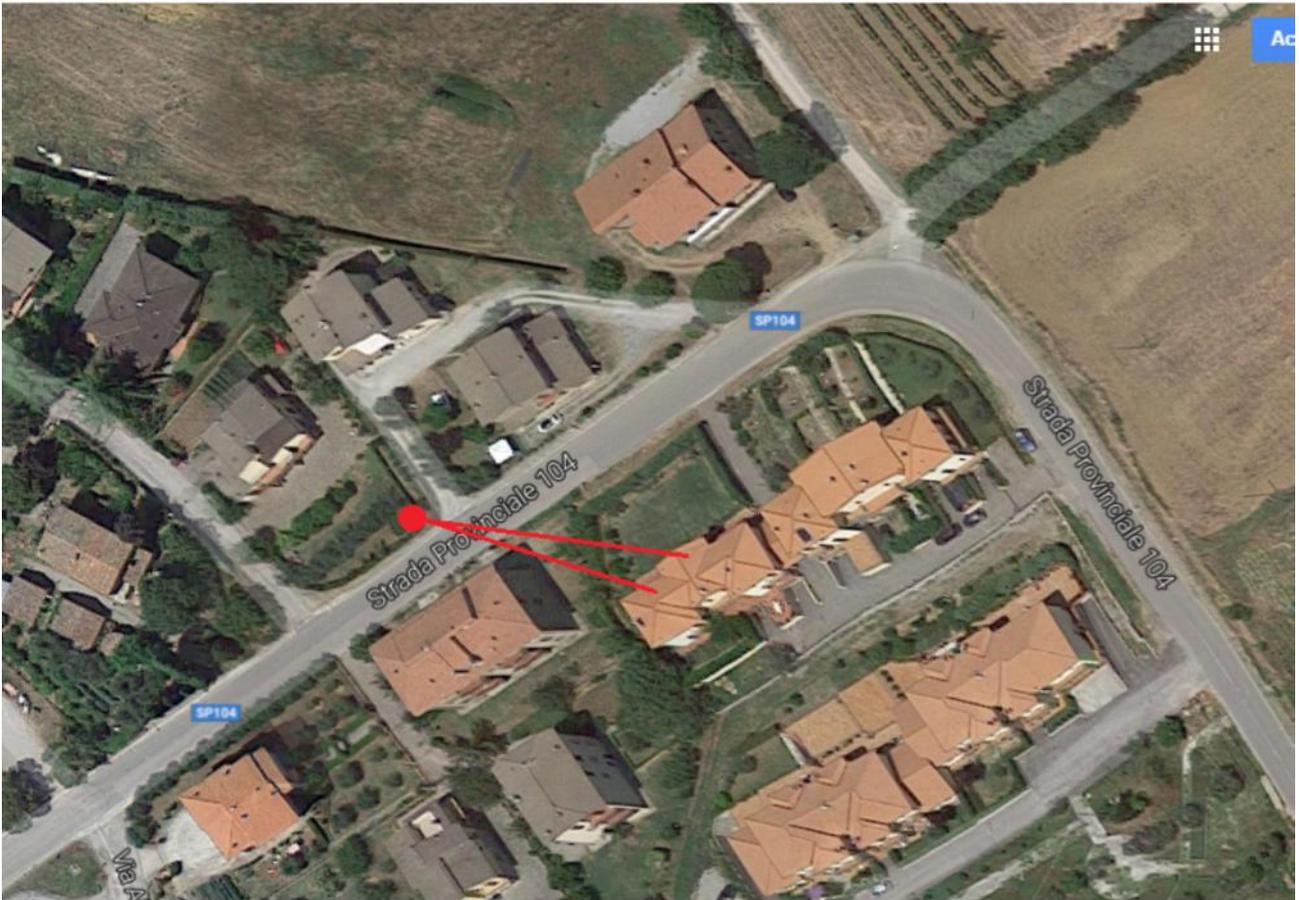


Foto 2: IMMAGINE DALL'ALTO DELL'ABITAZIONE (FONTE GOOGLE MAPS)



Foto 3: IMMAGINE DALL'ALTO DELL'ABITAZIONE (FONTE GOOGLE MAPS)



Foto 4: PROSPETTO NORD-OVEST DELL'ABITAZIONE



Foto 5: PROSPETTO SUD-EST DELL'ABITAZIONE



Foto 6: PROSPETTO SUD-EST DELL'ABITAZIONE; INGRESSO AUTORIMESSA



Foto 7: CORTE LATO NORD-OVEST DELL'ABITAZIONE



Foto 8: VANO CUCINA-PRANZO PIANO TERRA



Foto 9: SOGGIORNO INGRESSO PIANO TERRA



Foto 10: SALONE PIANO TERRA



Foto 11: SALONE PIANO TERRA VERSO FINESTRA NORD-OVEST



Foto 12: SOGGIORNO PIANO TERRA ; PORTA FINESTRA PROSPICIENTE SUL LATO SUD-EST; CON RAMPA PER ACCEDERE AL PIANO PRIMO



Foto 13: CAMERA PIANO PRIMO ZONA NOTTE NORD-EST



Foto 14: DISIMPEGNO PRESENTE AL PIANO PRIMO, VERSO ZONA NOTTE NORD-EST

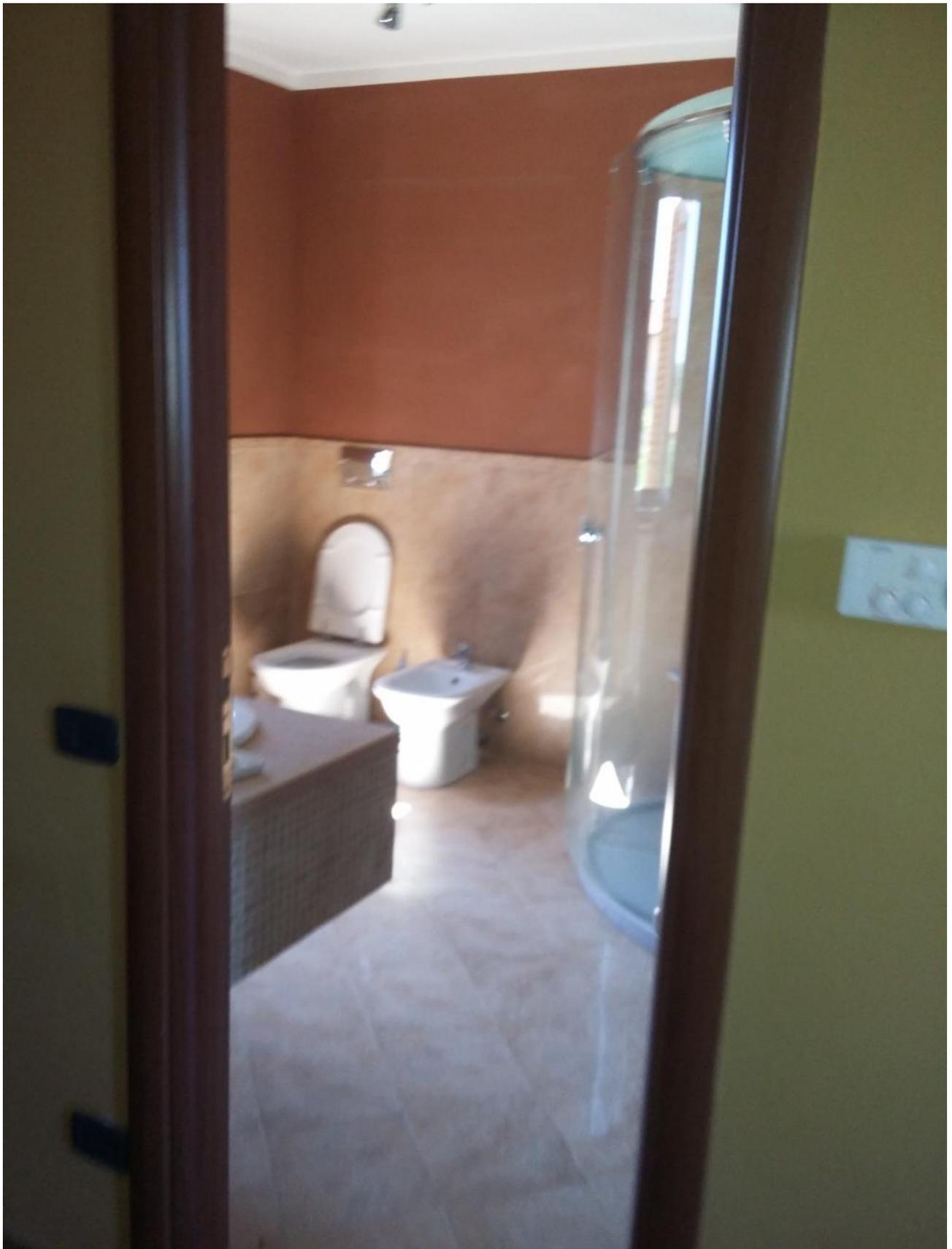


Foto 15: BAGNO IN CAMERA ZONA NOTTE NORD-EST; PIANO PRIMO



Foto 16: BAGNO IN CAMERA PIANO PRIMO; ZONA NOTTE NORD-EST



Foto 17: CAMERA PIANO PRIMO ; ZONA NOTTE NORD-EST



Foto 18: DISIMPEGNO PIANO PRIMO; ZONA NOTTE SUD-OVEST