

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **113/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Cristiana Tiberi**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione di
tipo civile+garage di
pertinenza**

Esperto alla stima: Arch. Fausto Natali
Codice fiscale: NTLFST65B28Z133Z
Studio in: Via Angeloni 36 - 05100 Terni
Email: faustonatali@icloud.com
Pec: fausto.natali@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via degli Arroni n°109 (catastalmente indicato in Strada Santa Maria Maddalena n°26) - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile+garage di pertinenza

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 129, particella 572, subalterno 27, comune Terni

2 Stato di possesso

Bene: Via degli Arroni n°109 (catastalmente indicato in Strada Santa Maria Maddalena n°26) - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile+garage di pertinenza

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via degli Arroni n°109 (catastalmente indicato in Strada Santa Maria Maddalena n°26) - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile+garage di pertinenza

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 Creditori Iscritti

Bene: Via degli Arroni n°109 (catastalmente indicato in Strada Santa Maria Maddalena n°26) - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile+garage di pertinenza

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

Beni: Via degli Arroni n°109 (catastalmente indicato in Strada Santa Maria Maddalena n°26) - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile+garage di pertinenza

Corpo: A

Comproprietari:

6 Misure Penali

Beni: Via degli Arroni n°109 (catastalmente indicato in Strada Santa Maria Maddalena n°26) - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile+garage di pertinenza

Corpo: A

Misure Penali: NO

7 Continuità delle trascrizioni

.

Bene: Via degli Arroni n°109 (catastalmente indicato in Strada Santa Maria Maddalena n°26) - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile+garage di pertinenza

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8 Prezzo

.

Bene: Via degli Arroni n°109 (catastalmente indicato in Strada Santa Maria Maddalena n°26) - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile+garage di pertinenza

Prezzo da libero: € 96.000,00

Prezzo da occupato: € 90.000,00

Beni in Terni (Terni)
Località/Frazione Terni
Via degli Arroni n°109 (catastalmente indicato in Strada Santa Maria Maddalena n°26)

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile+garage di pertinenza

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 civile [A2] sito in frazione: Terni, Via degli Arroni n°109 (catastalmente indicato in Strada Santa Maria Maddalena n°26)

Note: Il fabbricato condominiale, è localizzato a Terni in un'area periferica della città, scarsamente servita da servizi e mezzi.

Dal punto di vista strutturale risulta a travi e pilastri in cls, tamponature in blocchi di laterizio tipo "Poroton" e finitura ad intonaco. L'edificio risulta accessibile direttamente da un corsello interno, pedonale e longitudinale alla facciata principale, sulla quale sono presenti n°2 ingressi comuni. Il collegamento verticale dei diversi piani è assicurato dal vano scala/ascensore che collega anche al piano interrato destinato ad autorimessa con box privati.

L'unità abitativa interessata, dalla tipologia duplex, si sviluppa su due livelli, con un primo livello d'ingresso, di circa 37,00mq (netti), posto al secondo piano del fabbricato, costituito da un unico ambiente in cui è individuabile un'area soggiorno con angolo cottura/pranzo, oltre ad un locale igienico ed un terrazzo abitabile coperto di circa 6,00mq. Il piano superiore di sottotetto, di circa 45,00mq (netti), collegato da una scala, risulta costituito da un bagno e da ulteriori tre ambienti ad uso camera, per le quali la luce diretta è assicurata esclusivamente da aperture tipo "Velux" poste a tetto.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 129, particella 572, subalterno 27, comune Terni

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo, in fase di rilievo degli ambienti dell'appartamento, sono state riscontrate alcune modifiche riguardo la partizione delle fondellature interne, rispetto a quelle dichiarate con l'accatastamento. Nello specifico:

1°Livello: rimossa un tratto di fondello tra la zona cucina e bagno.
2°Livello (Sottotetto): realizzato un fondello modificando un unico ambiente di disimpegno in due spazi.

Regolarizzabili mediante: Pur essendo state riscontrate, in fase di sopralluogo, alcune difformità dovute a parziali modifiche interne all'alloggio per l'avvenuta demolizione e rifacimento di fondellature, data la scarsa entità delle trasformazioni, con la normativa vigente non sono soggetti ad alcuna istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Strada Santa Maria Maddalena è una via urbana pedemontana posta a sud della città di Terni che, innestandosi da Via Giandimartalo di Vitalone, in prossimità dell'Ospedale "S. Maria", deviando dopo oltre un Km su una strada interna di quartiere (Via degli Arroni), collega ad un'area di recente sviluppo residenziale e dove si colloca il fabbricato oggetto della presente stima. L'area, secondo la zonizzazione del PRG, è individuata in zona Bbv, nucleo di conservazione e completamento per insediamenti ad uso prevalente "residenziale".

Le tipologie abitative che caratterizzano il quartiere sono palazzine di 4-5 piani e fabbricati in linea o schiera di max 3 piani fuori terra; non sono presenti attività commerciali e servizi di quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale "Santa Maria" - Terni (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Narni (14Km)- San Gemini (15Km)- Spoleto (30Km).

Attrazioni paesaggistiche: Valnerina- Cascata delle Marmore (6Km)- Lago di Piediluco (12Km).

Attrazioni storiche: Area Archeologica di Carsulae (15Km).

Principali collegamenti pubblici: Fermata minibus linea urbana 50mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 03/08/2015 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L'importo convenuto nel canone di locazione, pur risultando inferiore al 10% del valore catastale, non è inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo e comunque compatibile con quello di mercato. Registrato a Agenzia Entrate Terni il 03/08/2015 ai nn.4088 MOD.3T - CEDOLARE SECCA

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 02/08/2018 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 03/08/2018 Data di rilascio: 03/02/2019 Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: La vendita dell'immobile non costituisce motivo di risoluzione del contratto di locazione precedentemente stipulato.

Il futuro proprietario, essendo persona terza, potrà chiedere il recesso del contratto alla scadenza dello stesso, inviando un preavviso di almeno sei mesi dalla data in cui si vuole che l'abitazione venga liberata.

Stessa possibilità è valida per il conduttore, il quale può recedere il contratto in qualsiasi momento; trattasi del recesso legale, da attuare ugualmente inviando un preavviso di almeno sei mesi dalla data in cui si vuole liberare l'abitazione.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il Tribunale di Terni ha nominato l'Avv. Cristiana TIBERI in qualità di custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore.

Il sopralluogo presso l'abitazione è stato effettuato dal sottoscritto Arch. Fausto NATALI, in qualità di CTU, congiuntamente allo stesso Avvocato in data 18 ottobre 2016.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000 ; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Terni in data 17/04/2007 ai nn. 1155/13-04-2007 ; Note: Formalità pregiudizievoli trascritte e iscritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni:

1)- Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, iscritta in data 30 Marzo 2006 al n°849, a garanzia del mutuo concesso dalla Banca Popolare di Novara S.p.A., frazionato con atto a rogito il 21 Ottobre 2008 (Rep. 22148) e gravante sul garage contraddistinto da Fg.129- Part.482- Sub.49.

2)- Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento, iscritta in data 17 Aprile 2007 al n°1155, a garanzia del mutuo concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., frazionato con atto a rogito il 01 Agosto 2008 (Rep. 21978) e gravante sull'appartamento contraddistinto da Fg.129- Part.572- Sub.27.

3)- Convenzione per Piano di Lottizzazione a favore del Comune di Terni, trascritta in data 19 Gennaio 1984 n°563 e successivamente modificata con Convenzione trascritta il 29 Aprile 1992 al n°3161.

4)- Atto d'Obbligo per opere di urbanizzazione a favore del Comune di Terni, trascritta in data 25 Marzo 2004 al n°2235.

5)- Convenzione per opere di urbanizzazione a favore del Comune di Terni, trascritta in data 11 Maggio 2005 al n°3396.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile fa parte di un condominio amministrato dalla GE.STIM S.n.c. di Ioannucci Ilario e Lorenzo, ma a tutt'oggi non si conoscono ufficialmente gli importi delle spese condominiali, sia arretrate che correnti; inoltre non ha avuto riscontro la raccomandata inviata dal Custode in data 19 Ottobre 2016, con la quale è stato espressamente richiesto all'Amministratore del Condominio copia delle richieste di pagamento inviate ai proprietari dell'immobile, dei verbali e delle delibere assembleari, nonché le ulteriori comunicazioni afferenti la gestione del Condominio.

Millesimi di proprietà:

Appartamento – 66,43

Parti comuni (scala/ascensore) – 77,00

Garage - 45,20

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'appartamento non presenta l'Attestato di Certificazione Energetica anche se presumibilmente, date le caratteristiche costruttive dell'edificio, può essere indicata classe energetica E; trattasi della più diffusa, quanto meno fra gli edifici costruiti più di 10 anni fa ma non più di 30.

Qui la caldaia, non delle più evolute, risulta a metano e la qualità costruttiva è media, con l'individuazione di alcuni accorgimenti, soprattutto nelle tamponature e coibentazione del tetto.

La validità dell'attestato di prestazione energetica ha una durata temporale di dieci anni a partire dalla data di registrazione, ma può decadere prima dei 10 anni ogni qualvolta si hanno interventi di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso o riqualificazione energetica che comporta la modifica della classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

Per tale considerazione, si consiglia di redarre il presente attestato al momento del trasferimento del bene.

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

Avvertenze ulteriori: I futuri acquirenti dell'immobile dovranno essere informati dell'ingiunzione di pagamento notificata alla Soc. Mondrian 102 Immobiliare S.r.L., titolare del titolo edilizio di Permesso, da parte del Comune di Terni in data 04/09/2009 per il mancato pagamento degli Oneri di Urbanizzazione secondaria, il cui ammontare complessivo risulta di €56.373,23.

Il mancato adempimento è anch'esso causa del mancato rilascio dei titoli di Agibilità per i singoli alloggi da parte del Comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/06/2009 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Terni, in data 29/06/2009, ai nn. 20779/9944; registrato a Terni, in data 02/07/2009, ai nn. 4865/1T; trascritto a Terni, in data 03/07/2009, ai nn. 5160/7948.

Note: - Appartamento di civile abitazione sito a Terni in Via degli Arroni 109 (catastralmente indicata come Strada Santa Maria Maddalena), posta su due livelli (piano secondo e sottotetto), facente parte del fabbricato convenzionalmente contrassegnato con la sigla "G", distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 129, particella 572, sub 27, cat.A/2, classe 3, vani 3,5 e R.C. euro 388,63.

- Locale ad uso garage di pertinenza all'appartamento, interno 11, posto al piano interrato,

dalla superficie complessiva di 16mq, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 129, particella 482, sub 49, cat.C/6, classe 6, mq 16 e R.C. euro 40,49.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n°10 adottato in data 12/01/2006 e ritirato il 28/09/2006
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Note tipo pratica: Presentata in data 06/03/2004 Istanza di Permesso di costruire avanzata dalla Soc. Betontecna S.r.L. e integrata il 25/07/2005.
Inoltrata in data 04/01/2006 richiesta di Voltura al Permesso da parte della Soc. Mondrian 102 Immobiliare S.r.L., in quanto nuovo proprietario dell'area oggetto d'intervento.
Per lavori: di nuova costruzione residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot.
Rilascio in data 28/09/2005 al n. di prot.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Dichiarata la conclusione dei lavori il 30-06-2008 con Comunicazione di fine lavori presentata il 01-07-2008 (Prot. 127693).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: In fase di sopralluogo, sono state riscontrate alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali depositata, in particolare al piano superiore di sottotetto, sono state inserite alcune partizioni al fine di realizzare due ulteriori locali da adibire a camera. Da precisare che per i locali di sottotetto, il Regolamento Edilizio del Comune di Terni, nello specifico l'Art. 90 (Altezza dei locali di abitazione) cita al comma 4. "Nel caso di soffitti, orditure e controsoffitti non piani la misura è data dalla media tra l'altezza massima e l'altezza minima presenti nel locale. Non sono comunque considerate altezze inferiori a m. 2.00 per i vani abitabili e a m. 1,80 per gli spazi funzionali. Sono considerati agibili esclusivamente gli ambienti sottotetto che abbiano un'altezza media ponderale superiore o uguale a m. 2,70". Due dei tre ambienti adibiti a camera, ricavati al piano di sottotetto con le partizioni realizzate, avendo altezze medie interne inferiori ai 2,70m necessari per l'abitabilità, possono essere esclusivamente utilizzabili a spazi di sottotetto non abitabili, difatti nel documento ufficiale registrato al Catasto Urbano, la planimetria individua spazi destinati a soffitta e dispensa.

Note generali sulla conformità: L'appartamento dalla tipologia duplex (piano secondo e sottotetto) è costituito da un primo livello (zona giorno), caratterizzato da un unico ambiente con cucina-pranzo, spazio soggiorno con accesso diretto su un terrazzo e locale igienico e un secondo livello (zona notte), costituito da n°3 ambienti utilizzati a camere ed un bagno. Le superfici lorde dell'appartamento risultano così suddivise:- Primo Livello: 45,00mq + 8,00mq (Terrazzo)- Secondo Livello: 56,00mq Le pavimentazioni sono in piastrelle di grès porcellanato. Il portoncino d'ingresso è della tipologia blindato, le porte interne sono in legno tamburato, così come gli infissi esterni. In relazione agli impianti tecnologici presenti, l'impianto termico è del tipo autonomo, caratterizzato da corpi radianti (termosifoni) in alluminio e caldaia collocata sul terrazzo. In fase di sopralluogo, sono state individuate alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali depositata, in particolare al piano superiore di sottotetto, sono state inserite alcune partizioni al fine d'individuare due ulteriori locali adibiti a camera, mentre catastalmente sono destinati a disimpegno e soffitta non abitabile, in quanto non rispondenti ai requisiti di altezza

minima ai fini dell'abitabilità . Da precisare che i locali di sottotetto. Il Regolamento Edilizio del Comune di Terni, nello specifico l'Art. 90 (Altezza dei locali di abitazione) cita al comma 4. "Nel caso di soffitti, orditure e controsoffitti non piani la misura è data dalla media tra l'altezza massima e l'altezza minima presenti nel locale. Non sono comunque considerate altezze inferiori a m. 2.00 per i vani abitabili e a m. 1,80 per gli spazi funzionali. Sono considerati agibili esclusivamente gli ambienti sottotetto che abbiano un'altezza media ponderale superiore o uguale a m. 2,70".La proprietà si completa di un garage di pertinenza, dalla superficie di 18,00mq lordi, posto al piano interrato e caratterizzato da un unico ambiente con apertura basculante in lamiera.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona A e B di conservazione e completamento- Bbv
Norme tecniche di attuazione:	Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Mancanza del titolo di Agibilità
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'alloggio (tipologia Duplex), dalla superficie catastale di 87,00mq e netta di circa 75,00mq ha l'ingresso posto al secondo piano del fabbricato condominiale, collegato da vano scala e ascensore. Esso risulta caratterizzato da un ingresso aperto su un'area di soggiorno e angolo cottura/pranzo, oltre ad un locale igienico ed un terrazzo coperto e abitabile di circa 6,00mq. Il fabbricato è stato realizzato a seguito dell'istanza edilizia presentata dalla Soc. Betontecna S.r.L. il 25/05/2005; l'autorizzazione di Permesso di Costruire n°10, adottato il 12/01/2006, è stato ritirato il 28/09/2006 dalla Soc. Mondrian 102 Immobiliare S.r.L., che nel frattempo aveva acquisita la proprietà dell'area (Atto notarile Rep. n°16916 del 28/04/2005) e richiesta presso il Comune di Terni la Voltura del titolo edilizio in data 04/01/2006. Avuta successiva esecuzione, i lavori edili di

costruzione del fabbricato hanno avuto termine il 30/06/2008 (Comunicazione del 01/07/2008 - Prot. n°127693), mentre l'Agibilità non è stata mai rilasciata a causa del mancato pagamento degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria da parte della Soc. Mondrian 102 Immobiliare S.r.L. e per la quale il Comune di Terni ha inviato un'ingiunzione di pagamento in data 06/08/2009 (Prot. n°0144130) L'appartamento è stato acquistato dagli attuali proprietari nel 2009 direttamente dalla Società costruttrice, Soc. Mondrian 102 Immobiliare S.r.L., con la stipula dell'Atto in data 29/06/2009 presso il Notaio Clericò (Rep. n°20779- Raccolta n°9944).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **127,00**

E' posto al piano: Appartamento duplex con ingresso al piano secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70m

L'intero fabbricato è composto da n. n°4 piani complessivi di cui fuori terra n. n°3 e di cui interrati n. n°1

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio in generale e l'appartamento in particolare non presentano condizioni di particolare degrado, le finiture interne presenti sono quelle originarie realizzate con l'edificazione del fabbricato nel 2008. Le condizioni di maggior criticità sono presenti al piano interrato destinato alle autorimesse dove, la presenza di cavi volanti non raccolti, sono fissati in modo precario, reti di raccolta acque meteoriche e nere sono tutti posti a vista e privi d'intercapedini di servizio, sono evidenti segni del mancato completamento degli interventi da parte dell'impresa costruttrice, come anche il mancato montaggio di porte REI per la compartimentazione degli spazi e dei percorsi pedonali di collegamento tra il vano scala condominiale e l'area box garages.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
soggiorno/pranzo/bagno	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	8,00	0,35	2,80
camere/bagno/disimpegno	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
sottotetto non abitabile	sup lorda di pavimento	8,00	0,50	4,00
garage	sup lorda di pavimento	18,00	0,75	13,50
		127,00		113,30

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I° Semestre 2016

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento Duplex

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Accessori

A1. autorimessa

identificato al n. 11 posto al piano interrato S1 composto da unico locale - Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq - Destinazione urbanistica: C/6
Valore a corpo: € 10000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello del "valore di mercato", attraverso cui stabilire l'ammontare per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore. Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e attraverso adeguate comparazioni dei parametri specifici più importanti per arrivare alla formulazione del valore di stima, il cui valore è espresso in €/mq. L'esatto numero di Mq. commerciali dell'immobile è dato da:

1)- Somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise;

50% delle superfici calpestabili di sottotetto non abitabile (porzione con altezza < 1,50mt).

2)- Somma delle quote percentuali di superfici esterne, effettuato con il seguente criterio:

35% dei balconi e terrazze coperte;

75% del garage.

Oltre alla consistenza, ai fini della valutazione e stima dell'immobile, si è tenuto conto dell'ubicazione, del contesto generale, il grado delle finiture della costruzione e la distribuzione funzionale degli ambienti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria (III° Trimestre 2016) Agenzie Immobiliari operanti sul territorio
 Quotazioni Immobiliari Banca Dati Agenzia Entrate;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Periferia/Abitabile:
 - min. 750 - max 950 €/mq (Listino dei Prezzi degli Immobili in Umbria- III° Trimestre 2016)
 - min. 1000 max 1200 €/mq (Quotazioni Immobiliari Banca Dati Agenzia Entrate- I° Semestre 2016).

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
soggiorno/pranzo/bagno	45,00	€ 1.000,00	€ 45.000,00
Terrazzo	2,80	€ 1.000,00	€ 2.800,00
camere/bagno/disimpegno	48,00	€ 1.000,00	€ 48.000,00
sottotetto non abitabile	4,00	€ 1.000,00	€ 4.000,00
garage	13,50	€ 1.000,00	€ 13.500,00
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	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa	113,30	€ 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%)	€ 16.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 96.050,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 90.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 96.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Se chi acquista ha i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa":

-Imposta di registro 2%

-Imposta ipotecaria fissa di € 50

-Imposta catastale fissa di € 50

Nel caso di acquisto senza agevolazione

"prima casa":

-Imposta di registro 9%

Allegati

Alla perizia viene allegata la seguente documentazione:

Allegato 1-Catasto

Allegato 2-Nota Trascrizione

Allegato 3-Storico Catastale

Allegato 4/a-Piante (Stato Catastale)

Allegato 4/b-Piante (Stato Attuale/Rilievo)

Allegato 5-Foto

Allegato 6-Permesso di Costruire

Allegato 7-Voltura (Parte)

Allegato 8-Atto Compravendita

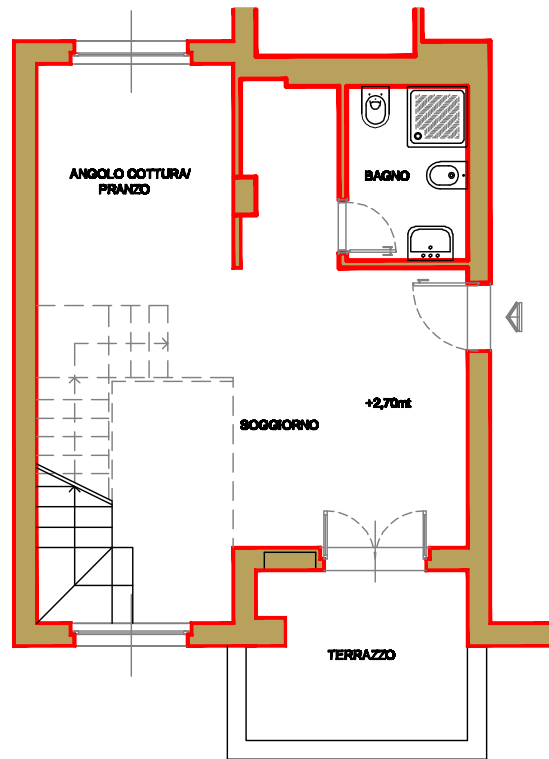
Allegato 9-Contratto Locazione

Allegato 10-Ingunzione Pagamento (a carico Impresa Costruttrice)

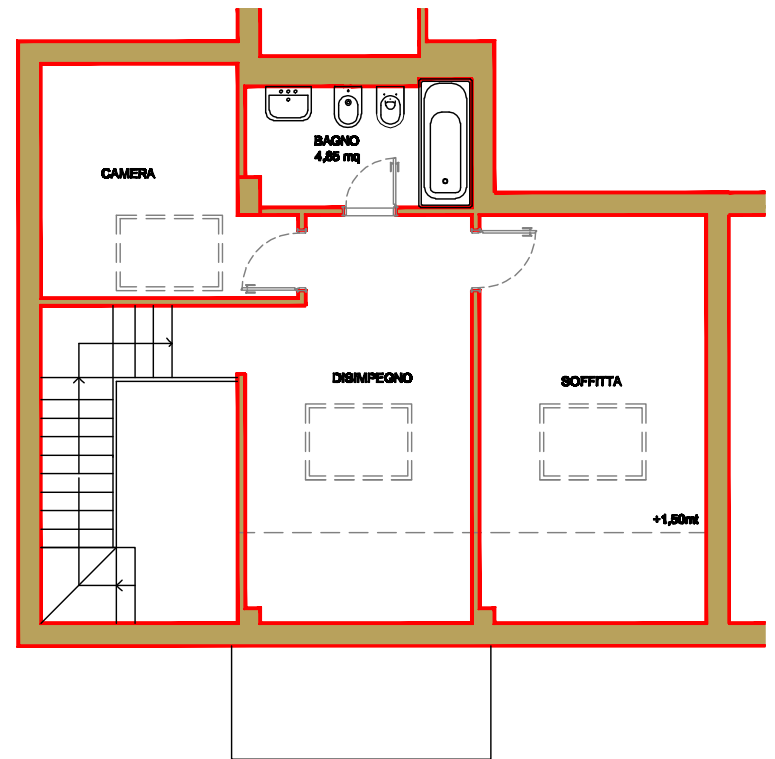
Data generazione:

01-02-2017

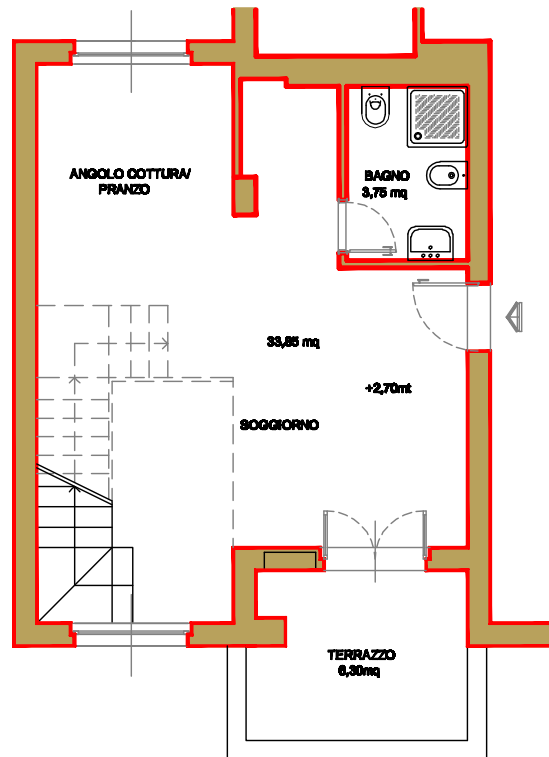
L'Esperto alla stima
Arch. Fausto Natali



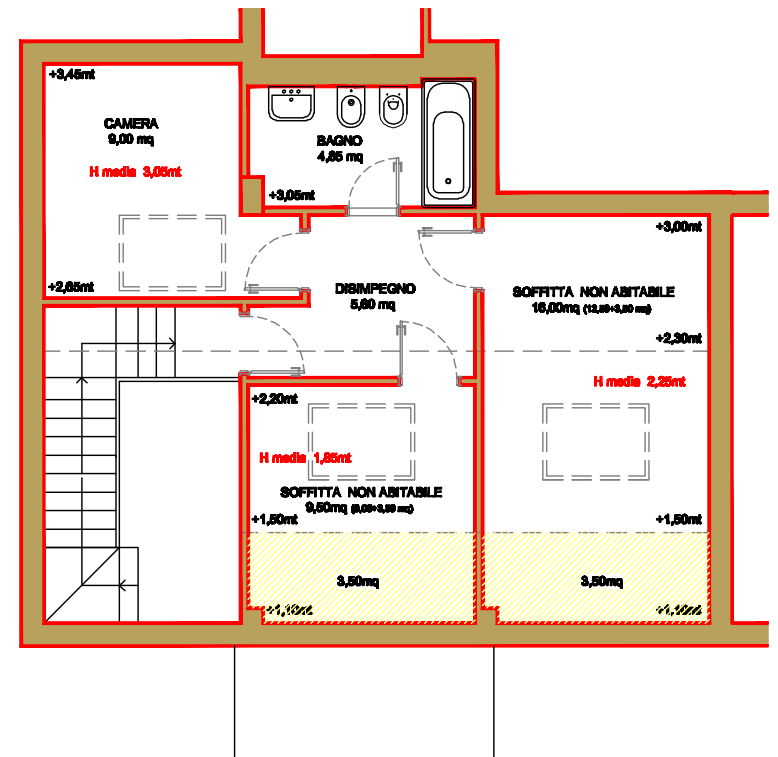
PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO

PIANTA APPARTAMENTO - STATO ATTUALE (DA RILIEVO)
Rapp. 1:100