

**TRIBUNALE DI TERNI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° Gen. Rep. 140/2013  
promossa da  
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK s.p.a.**

**riunita con**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° Gen. Rep. 247/2013  
promossa da  
CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA s.p.a.**

**Giudice: Dott. ssa Natalia Giubilei  
Custode Giudiziario : Dott. ssa Scilla Cresta**

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Piero Minotti  
c.f. MNTPRI 42H07 L117U  
con studio in 05100 Terni, Via V. Bellini 17/A  
Telef. e Fax 0744276076

## **PREMESSA.**

I beni in vendita che formano oggetto della presente relazione sono costituiti da:

- 1) Garage sito in Terni, Via val d'Aosta, distinto al NCEU di Terni al Fg. 112 p.lla 175/1 catg. C/6 di mq. 13;
- 2) Appartamento sito in Terni, Via Val d'Aosta n.3, distinto al NCEU di Terni al Fg. 112 p.lla 175/10 catg. A/3 di vani 5,5;
- 3) Magazzino sito in Terni, Strada di S. Maria La Rocca n. 42, distinto al NCEU di Terni al Fg. 71, p.lla 212/8 (già p.lla 212/3;212/4;212/5), Catg. C/2 di mq. 70;
- 4) Appartamento sito in Terni, Strada di S. Maria La Rocca n. 42, distinto al NCEU di Terni al Fg. 71 p.lla 212/9 (già p.lla 212/3; 212/4; 212/5) catg. A/7 di vani 11,5;
- 5) Appartamento sito in Terni, Strada di S. Maria La Rocca n.42, distinto al NCEU di Terni al Fg. 71, p.lla 212/10 (già p.lla 212/3;212/4;212/5) catg. A/7 di vani 4,5;
- 6) Garage sito in Terni, Strada di S. Maria La Rocca n. 42, distinto al NCEU di Terni al Fg. 71 p.lla 212/11, Catg. C/6 di mq. 48;
- 7) Terreno in Terni distinto al NCT di Terni al Fg. 71 p.lla 212.

I beni di cui ai precedenti punti 1) e 2) e quelli di cui ai precedenti punti 4), 5), 6), 7) costituiscono due cespiti separati, distinti , fisicamente e funzionalmente indipendenti rispetto ai quali pertanto, per una più opportuna possibilità di vendita, vengono formati due lotti distinti come di seguito.

## LOTTO 001

**(Bene in Comune di Terni, Strada di S.Maria La Rocca 42)**

### **IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO.**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su villa con parco recintato e piscina scoperta sita in Comune di Terni, Strada di S. Maria La Rocca 42, attualmente distinta al NCEU di detto Comune con :

- NCEU Foglio 71, part. n. 212 sub 8 : Magazzino Cat. C/2, Classe 6, Consistenza 70 mq, Rendita € 151,84, Strada di S.Maria la Rocca 42, P.S1;
- NCEU Foglio 71, part. n. 212 sub 9 : Appartamento Cat. A/7, Classe 5, Consistenza 11,5 vani, Rendita € 1.039,37, Strada di S. Maria la Rocca 42, P. S1-T-1;
- NCEU Foglio 71, part. n. 212 sub 10 : Appartamento Cat. A/7, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 348,61, Strada di S. Maria la Rocca 42, P. S1-T;
- NCEU Foglio 71, part n. 212 sub 11 : Garage Cat. C/6, Classe 8, Consistenza 48 mq, Rendita € 99,16, Strada di S. Maria la Rocca 42, P.S1;
- NCEU Foglio 71, part. n. 212 sub 6: P.T, b.c.n.c. (ingresso, portico esterno, vano scale e scale comune a tutti i precedenti sub);
- NCEU Foglio 71, part. n. 212 sub 7 : P.T. b.c.n.c. (area di corte scoperta circostante il fabbricato, tettoia-gazebo e piscina, comune a tutti i precedenti sub);

**N.B.** Il terreno di cui al NCT di Terni F. 71 p.lla 212 costituisce ENTE URBANO successivamente frazionato in tutti i subalterni sopra elencati e descritti.

### **DESCRIZIONE SOMMARIA.**

Caratteristiche della zona: zona periferica residenziale a ville isolate;

Servizi della zona: la zona è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Caratteristiche delle zone limitrofe: residenziali a ville ;

Collegamenti pubblici: strada comunale asfaltata ed autolinee urbane.

### **STATO DI POSSESSO.**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di coniugi ESECUTATI, in regime di comunione dei beni, per atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 10.12.1982 Rep. N. 9380, trascritto a Terni il 17.01.1983 al n. 384 di formalità.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.**

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione al coniuge: nessuno;

Atti di asservimento urbanistico : nessuno;

Altre limitazioni d'uso : nessuna.

#### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- Ipoteca giudiziale iscritta a Terni in data 08.06.2000 al n. 977 di formalità e successiva ipoteca in estensione di beni iscritta a Terni in data 12.07.2000 al n. 1.247 di formalità, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni in data 07.06.2000 n. 834, a favore di Cassa di Risparmio di Terni e Narni spa con sede Terni e contro, tra gli altri, ESECUTATI per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà (limitatamente ai beni che formano oggetto del presente lotto);
- Ipoteca giudiziale iscritta a Terni in data 05.07.2000 al n. 1210 di formalità e successiva ipoteca in estensione di beni iscritta a Terni in data 13.07.2000 al n. 1252 di formalità, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni in data 23.06.2000 n. 919, a favore di Cofiri F. & L. Società Azionaria per il Factoring e per il Leasing sede Roma, e contro, tra gli altri,

ESECUTATI per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà (limitatamente ai beni che formano oggetto del presente lotto);

- Ipoteca legale iscritta a Terni in data 12.02.2004 al n. 359 di formalità a favore di Servizi Riscossione Tributi s.p.a. con sede a Terni e contro ESECUTATA per la quota di ½ della piena proprietà, in forza di atto in data 30.01.2004 n. 2032;
- Ipoteca legale iscritta a Terni in data 12.02.2004 al n. 361 di formalità a favore di Servizi Riscossione Tributi s.p.a. con sede a Terni e contro ESECUTATO per la quota di ½ di piena proprietà, in forza di atto in data 02.02.2004 n. 2034;
- Pignoramento trascritto a Terni in data 07.06.2013 al n. 4146 di formalità, a favore di Unicredit Credit Management Bank s.p.a. con sede Verona e contro ESECUTATI per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, in base ad atto del Tribunale di Terni n. 658 del 24.05.2013;
- Pignoramento trascritto a Terni in data 30.10.2013 al n. 7422 di formalità a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria sede di Terni e contro ESECUTATI per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà in base ad atto del Tribunale di Terni n. 1256 del 22.10.2013 (limitatamente ai beni che formano oggetto del presente lotto).

#### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.**

Conformità urbanistico-edilizia: conforme.

Conformità catastale : conforme.

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.**

- Stato dell'immobile : attualmente occupato da ESECUTATI.

#### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.**

Proprietari al ventennio ed attuali sono i Sigg.ri ESECUTATI per aver costruito l'immobile sopra descritto su terreno censito in catasto a Foglio n. 71, particella n. 212 (ex 64/b) di are 80,00 (originaria dell'attuale ente urbano particella 212 di pari estensione) acquistato con atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 20.12.1982 Rep. N. 9380 trascritto a Terni il 17.01.1983 al n. 384 di formalità.

#### **PRATICHE EDILIZIE.**

- Autorizzazione a costruire prot. n. 47897 del 23.05.1983;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio) prot. n. 125570 del 19.07.2010 pratica n. 571/94;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio) prot. n. 125570 del 19.07.2010 pratica n. 572/94.

#### **Descrizione dell'immobile.**

**Terreno**: Parco pianeggiante sistemato parte a prato-giardino con piante ornamentali d'alto fusto e parte ad uliveto, dell'estensione complessiva di mq. 8.000,00 (compresa l'area di sedime dei manufatti), vialetti interni in lastre di porfido, interamente recintato con muretto e rete metallica su paletti in ferro, dotato di impianto di illuminazione esterna e cancello d'ingresso in ferro battuto ad apertura anche comandata dall'interno.

**Piscina scoperta**: interrata in c.a., di forma rettangolare e dimensioni in pianta di circa ml 7,00 x 15,00, profondità variabile, rivestita in PVC, ed impianto di trattamento acqua.

**Villa :**

<b>Identificazione e Destinazione</b>	<b>Superficie reale netta mq</b>	<b>Altezza ml</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie netta equivalente mq</b>		<b>Superficie commerciale (10% per tamponature e tramezzi)</b>
<b>212 sub 8 P.S1</b>						
Portico esterno	6,40	2,80	0,35	2,25		
Portico-ingresso	15,00	2,80	0,35	5,25		
Magazzino-corridoio	22,00	“	0,75	16,50		
Cantina- salone	23,90	“	0,75	17,90		
Ripostiglio-salone	21,30	“	0,75	16,00		
Vano scale	6,50	“	1,00	6,50		
<b>Totale sub 8</b>	<b>95,10</b>			<b>64,40</b>	<b>64,40</b>	<b>70,84</b>
<b>212 sub 9 P.S1</b>						
Portico	24,00	2,80	0,35	8,40		
Ingresso	7,50	“	1,00	7,50		
Ripostiglio-cucina	10,40	“	1,00	10,40		
Sgombero-letto	13,60	“	1,00	13,60		
Taverna-Salone	66,50	“	1,00	66,50		
Disimpegno	1,90	“	1,00	1,90		
Bagno	7,20	“	1,00	7,20		
Vano scale	6,50	“	1,00	6,50		
<b>Totale P. S1</b>	<b>137,60</b>			<b>122,00</b>		
<b>212 sub 9 P.T.</b>						
Ingresso Portico veranda	5,60	2,80	0,60	3,36		
Vano scale	6,50	“	1,00	6,50		
Disimpegno	6,40	“	1,00	6,40		
Salone	40,00	“	1,00	40,00		
Cucina	10,00	“	1,00	10,00		
Wc	2,00	“	1,00	2,00		
Rip.	8,90	“	1,00	8,90		
Disimpegno	6,50	“	1,00	6,50		
Letto 1	16,00	“	1,00	16,00		
Bagno	8,60	“	1,00	8,60		
Letto 2	12,00	“	1,00	12,00		
Rip.	4,00	“	1,00	4,00		
Portico	15,40	“	0,35	5,40		

Totale P.T	141,90			129,70		
<b>212 sub 9 P.1</b>						
Vano scale	3,80		1,00	3,80		
Terrazza 1	35,00		0,25	8,75		
Terrazza 2	4,40		0,25	1,10		
Terrazza 3	4,40		0,25	1,10		
Salone	45,00	2,50-1,00	0,75	33,80		
Rip.	6,80	2,50-1,00	0,75	5,10		
Totale P.1	99,40			53,65		
<b>TOTALE GENERALE 212 sub 9</b>	<b>378,90</b>				<b>305,35</b>	<b>335,90</b>
<b>212 sub 10 P. S1</b>						
Lavanderia	35,80	2,80	0,75	26,90		
Vano scale	7,20	“	0,75	5,40		
Totale P.S1	43,00			32,30		
<b>212 sub 10 P.T</b>						
Vano scale	7,20	2,8	1,00	7,20		
Ingresso- Salone	25,90	“	1,00	25,90		
Cucina	4,80	“	1,00	4,80		
Disimpegno	4,80	“	1,00	4,80		
Letto 1	14,70	“	1,00	14,70		
Letto 2	12,50	“	1,00	12,50		
Bagno	4,30	“	1,00	4,30		
Portico	16,80	“	0,50	8,40		
Totale P.T	91,00			82,10		
<b>TOTALE GENERALE 212 sub 10</b>	<b>134,00</b>				<b>114,40</b>	<b>125,80</b>
<b>212 sub 11 P. S1</b>						
Autorimessa	48,00	2,20	0,40	19,20		
<b>TOTALE GENERALE 212 sub 11</b>	<b>48,00</b>				<b>24,00</b>	<b>26,40</b>
<b>TOTALE GENERALE VILLA</b>	<b>656,00</b>				<b>508,15</b>	<b>558,94</b>

### **Caratteristiche descrittive dell'edificio.**

Fondazioni : in c.a.;

Strutture verticali: intelaiate con pilastri in c.a.;

Travi : intelaiate in c.a.;

Solai: misti in c.a./laterizio in opera con nervature parallele;

Copertura : a tetto con solaio in laterocemento;

Infissi esterni: anta singola/doppia in legno e doppio vetro, a battente con persiane in legno;

Infissi interni: alcuni in legno e vetro (all'inglese, per la zona giorno), altri in legno massello bugnato (per la zona notte);

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: muratura con intonaco grezzo tinteggiato;

Pavimentazione interna: in quadroni di monocottura di pregio per la zona giorno, in legno per la zona notte;

Portoni d'ingresso: in massello di legno, anta singola/doppia con serratura di sicurezza;

Dotazioni impiantistiche: complete per la civile abitazione;

Impianto gas: Sottotraccia con alimentazione privata (bombolone) ;

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;

Fognatura: scarico su terreno per subirrigazione;

Impianto idrico: sottotraccia alimentato direttamente dalla rete comunale;

Impianto termico: sottotraccia, autonomo con termosifoni in metallo.

Rifiniture: di tipo molto alto;

Giudizio complessivo sul grado di manutenzione: molto buono.

### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.**

#### **Criterio di stima.**

Valore unitario a mq. di superficie commerciale secondo le informazioni assunte per immobili simili.

#### **Fonti d'informazione.**

Agenzia delle Entrate di Terni, Agenzie immobiliari locali ( Tecnocasa, Giangiuli Immobiliare, Immobiliarenuova), Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria edito dalle CC.C.I.A.A. di Terni e di Perugia.

#### **Stima.**

Dalle indagini di mercato come sopra effettuate, sono risultati i seguenti valori commerciali:

- per la villa : €/mq 2.200,00
- per il terreno : €/mq 30,00
- per la piscina : €/mc 300,00

#### **Stima del lotto:**

Villa	: mq. 558,94 x €/mq 2.200,00	=	€ 1.229.668,00
Terreno	: mq. 8.000 x €/mq 30,00	=	“ 240.000,00
Piscina	: mc. 150 x €/mc 300,00	=	“ 45.000,00
			<u>Totale lotto</u> € 1.514.668,00

#### **Adeguamenti e correzioni della stima:**

- riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'im-

mediatezza della vendita giudiziaria: 15% x 1.514.668,00 = € 227.200,00

**Prezzo base d'asta del lotto in cifra tonda € 1.287.500,00**

**(diconsi Euro unmilione duecentottantasettemilacinquecento/00 in cifra tonda)**

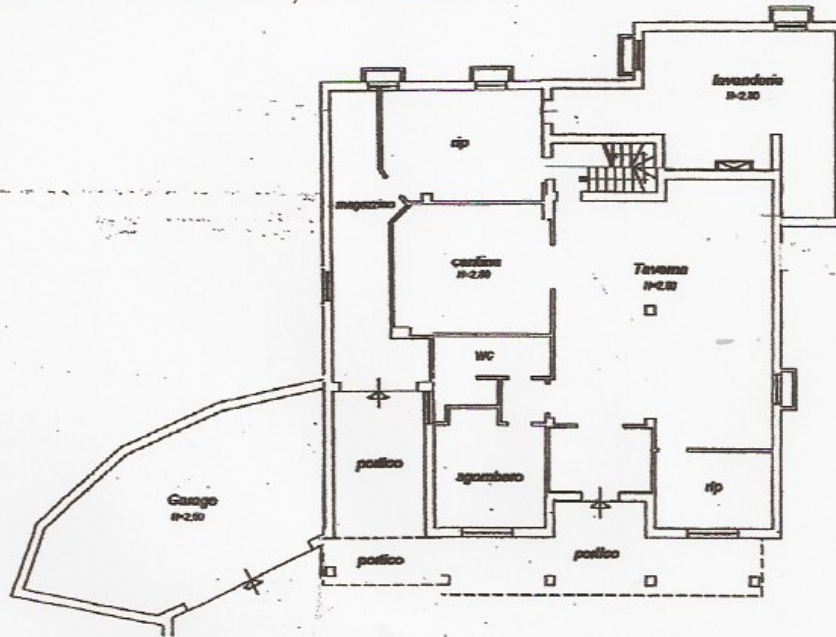
Terni, Luglio 2014

Il Tecnico: Ing. Piero Minotti

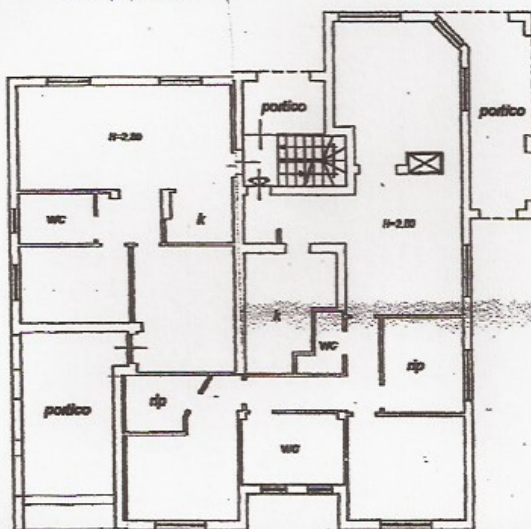
PLANIMETRIA LOTTO N°1 - 1:200

PIANO SEMINTERRATO

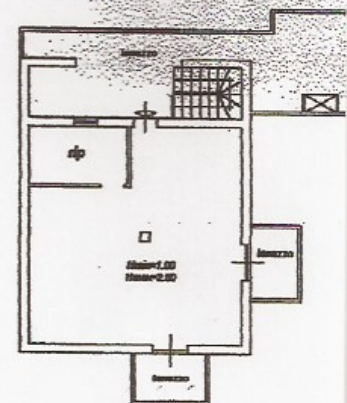
STRADA S. MARIA LA ROCCA, 42 - TERNI



PIANO TERRA



PIANO PRIMO/SOTTOTETTO



















**LOTTO 002**  
**(Bene in Comune di Terni, Via Val d'Aosta, 3)**

**IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO.**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento di tipo economico con annessi cantina e garage, siti in Comune di Terni, Via Val d'Aosta 3, attualmente distinti al NCEU di detto Comune con :

- L'appartamento e la cantina : Foglio 112, part. n. 175 sub 10, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 426,08, Via Val d'Aosta n. 3, pp. T e 2;
- Il garage : Foglio 112, part. n. 175 sub 1, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza mq. 13, Rendita € 38,94, Via Val d'Aosta p.T.

**DESCRIZIONE SOMMARIA.**

Caratteristiche della zona: zona semicentrale residenziale;

Servizi della zona: la zona è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Caratteristiche delle zone limitrofe: residenziali, commerciali e terziario ;

Collegamenti pubblici: strada comunale asfaltata ed autolinee urbane.

**STATO DI POSSESSO.**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di coniugi ESECUTATI per atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Alcini di Terni Rep. n. 26243 in data 12.12.1970 registrato a Terni in data 30.12.1970 al n. 3245 e trascritto alla Conservatoria di Spoleto in data 28.01.1971 al n. 791 Reg. Gen. e n.619 Reg. Part.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.**

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione al coniuge: nessuno;

Atti di asservimento urbanistico : nessuno;

Altre limitazioni d'uso : nessuna.

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

- Ipoteca giudiziale iscritta a Terni in data 08.06.2000 al n. 977 in data di formalità in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni in data 07.06.2000 n. 834 a favore di Cassa di Risparmio di Terni e Narni spa sede di Terni e contro ESECUTATI per la quota di ½ ciascuno (limitatamente ai beni che formano oggetto del presente lotto);
- Ipoteca giudiziale iscritta a Terni in data 05.07.2000 al n. 1210 di formalità in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni in data 23.06.2000 n. 919 a favore di COFIRI F. & L. Società azionaria per il Factoring e per il Leasing spa con sede in Roma e contro ESECUTATI per la quota di ½ ciascuno (limitatamente ai beni che formano oggetto del presente lotto);
- Ipoteca legale iscritta a Terni in data 17.02.2004 al n. 404 in forza di atto in data 12.02.2004 n. 2062 a favore di Servizio Riscossione Tributi sede di Terni e contro ESECUTATO per la quota di ½ della proprietà;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni in data 07.05.2004 al n. 3385 di formalità in forza di atto in data 19.02.2004 n. 77 in favore di Banca Nazionale del Lavoro spa sede di Roma e contro ESECUTATI per la quota di ½ ciascuno della proprietà;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni in data 30.10.2013 al n. 7422 di formalità in forza di atto in data 22.10.2013 n. 1256 a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria spa sede



di Terni e contro ESECUTATI per la quota di ½ ciascuno della proprietà (limitatamente ai beni che formano oggetto del presente lotto);

#### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.**

Conformità urbanistico-edilizia: L'immobile è stato costruito anteriormente al Settembre 1967 e presso il Comune di Terni non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia ad esso relativo.

Conformità catastale : conforme.

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.**

- Stato dell'immobile : attualmente occupato da soggetti che ESECUTATO ha dichiarato essere in affitto senza però produrre il relativo contratto di locazione.
- Esiste condominio formalmente costituito e gestito dalla Soc. Amministrazione Grattacielo, Via Tagliamento 12, Terni. Dalle informazioni assunte presso la suddetta risulta che:
  - la quota condominiale mensile è pari ad € 25,00/mese;
  - sussistono arretrati di pagamento quote condominiali per il totale di € 210,00 (fino al Giugno 2014):
  - non sussistono spese condominiali deliberate alla data della presente relazione.

#### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.**

Proprietari al ventennio ed attuali sono ESECUTATI per atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Alcini di Terni Rep. n. 26243 in data 12.12.1970 registrato a Terni in data 30.12.1970 al n. 3245 e trascritto alla Conservatoria di Spoleto in data 28.01.1971 al n. 791 Reg. Gen. e n.619 Reg. Part.

#### **PRATICHE EDILIZIE.**

L'immobile è stato costruito anteriormente al Settembre 1967 e presso il Comune di Terni non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia ad esso relativo.

#### **Descrizione dell'immobile.**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie reale netta mq</b>	<b>Altezza ml</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie netta equivalente mq</b>	<b>Superficie commerciale (10% per tamp. e tramezzi)</b>
Ingresso-disimpegno giorno	5,00	3,00	1,00	5,00	
Soggiorno	27,00	3,00	1,00	27,00	
Cucina	20,00	3,00	1,00	20,00	
Disimpegno notte	2,80	3,00	1,00	2,80	
Letto 1	16,50	3,00	1,00	16,50	
Letto 2	12,00	3,00	1,00	12,00	
Bagno	5,30	3,00	1,00	5,30	
Balcone 1	7,00		0,25	1,75	
Balcone 2	6,00		0,25	1,50	
Cantina al P.T.	2,40	2,50	0,50	1,20	
Garage al P.T.	13,00	2,50	0,50	6,50	

<b>TOTALE</b>	<b>117,00</b>			<b>99,55</b>	<b>109,50</b>
---------------	---------------	--	--	--------------	---------------

**Caratteristiche descrittive dell'edificio.**

Fondazioni : in c.a.;

Strutture verticali: intelaiate con pilastri in c.a.;

Travi : intelaiate in c.a.;

Solai: misti in c.a./laterizio in opera con nervature parallele;

Copertura : a tetto con solaio in laterocemento;

Infissi esterni: anta singola/doppia in legno e vetro singolo, a battente con persiane in plastica;

Infissi interni: tamburati in legno;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: muratura con intonaco tinteggiato;

Pavimentazione interna: in quadroni di monocottura di media qualità (in legno per L1);

Portone d'ingresso: in legno, con serratura di sicurezza;

Dotazioni impiantistiche: complete per la civile abitazione;

Impianto gas: sottotraccia con alimentazione a metano ed a norma ;

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V ed a norma;

Fognatura: scarico in fognatura comunale;

Impianto idrico: sottotraccia alimentato direttamente dalla rete comunale;

Impianto termico: sottotraccia, autonomo con termosifoni in metallo.

Rifiniture: di tipo medio;

Giudizio complessivo sul grado di manutenzione: buono.

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.**

**Criterio di stima.**

Valore unitario a mq. di superficie commerciale secondo le informazioni assunte per immobili simili.

**Fonti d'informazione.**

Agenzia delle Entrate di Terni, Agenzie immobiliari locali ( Tecnocasa, Giangiuli Immobiliare, Immobiliarenuova), Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria edito dalle CC.C.I.A.A. di Terni e di Perugia.

**Stima.**

Dalle indagini di mercato come sopra effettuate, è risultato un valore commerciale pari ad €/mq 1000,00:

**Stima del lotto:**

mq 109,50 x €/mq. 1000,00 = € 109.500,00\_

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: 15% x 109.500,00 = “ 16.425,00

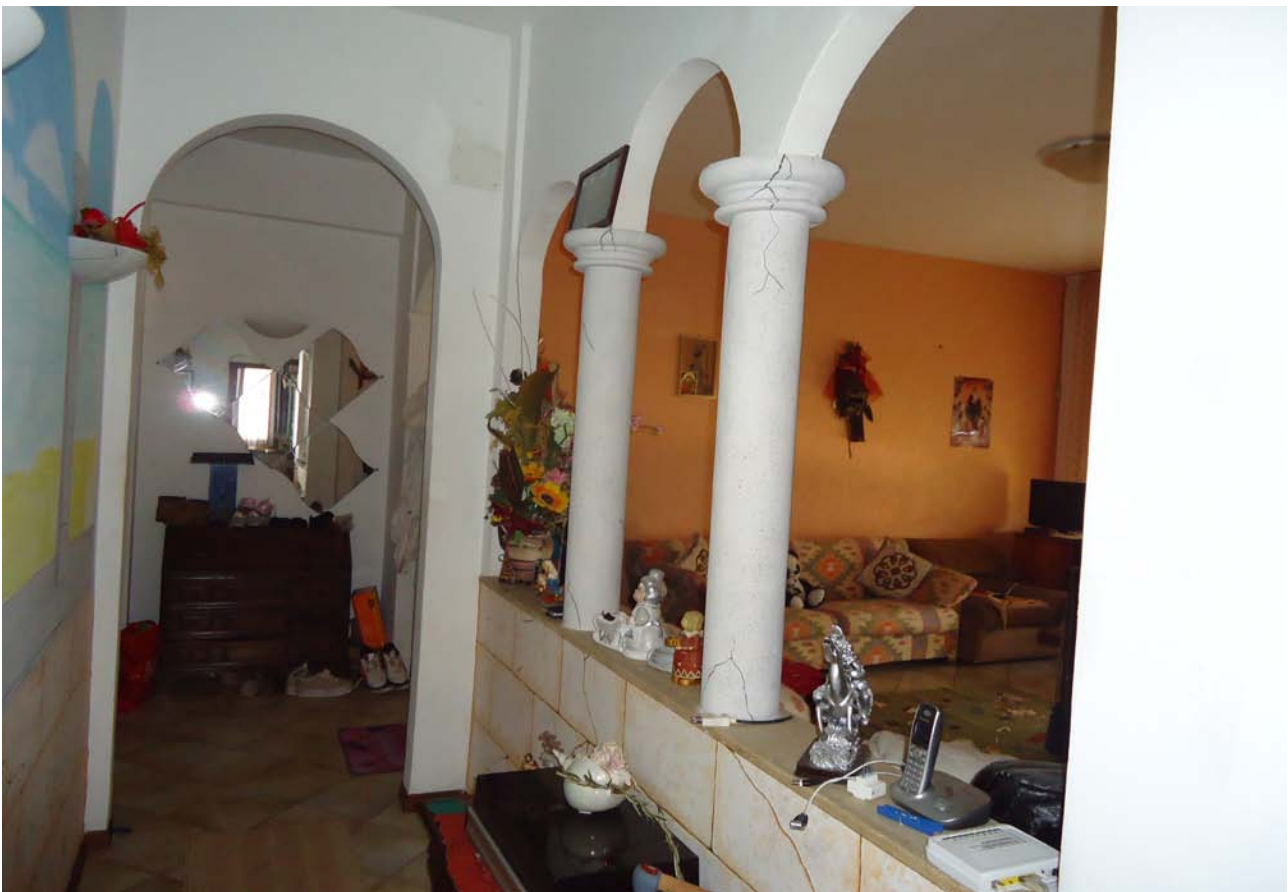
**Prezzo base d'asta del lotto in cifra tonda € 93.000,00**

**(diconsi Euro novantaremila/00)**

Terni, Luglio 2014

Il Tecnico : Ing. Piero Minotti

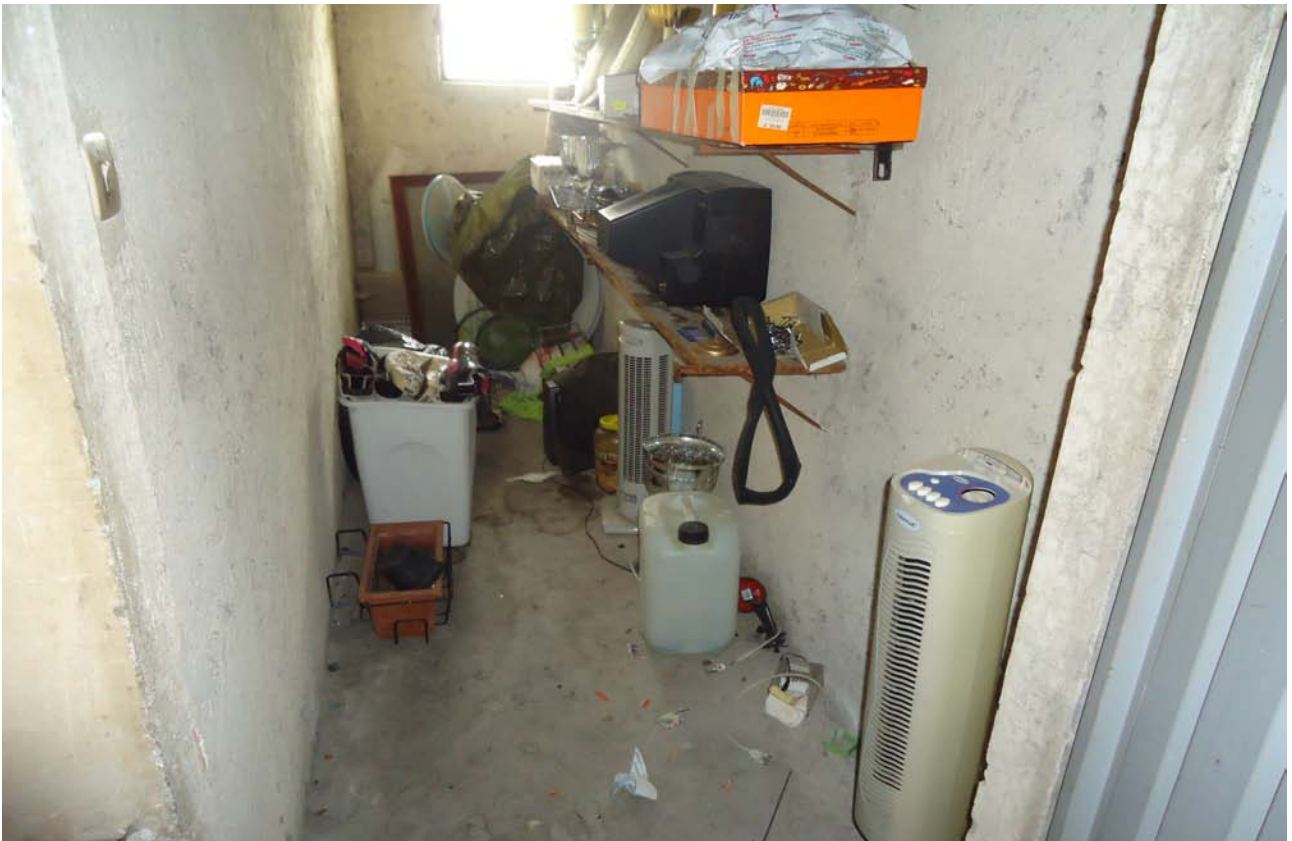








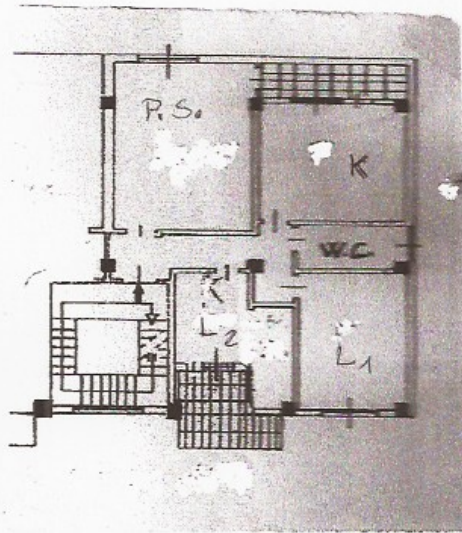




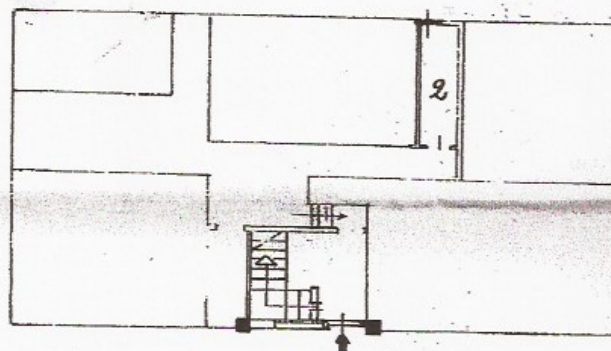




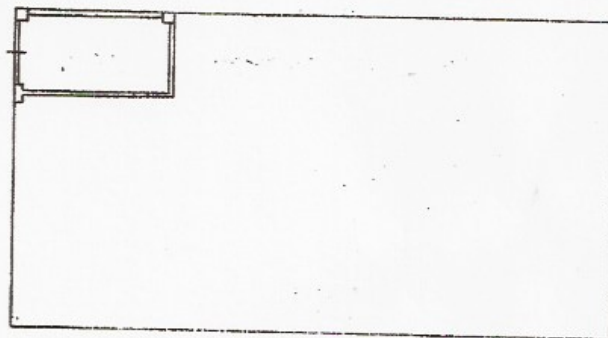
PLANIMETRIA LOTTO N° 2  
VIA VAL D'AOSTA, 3 TERNI 1:200



APPARTAMENTO P. 1°



CANTINA P.T.



GARAGE P.T.