

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **250/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2016

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

Custode Giudiziario: **Alessandro Maraldi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marco Sgro'
Codice fiscale: SGRMRC69R14L117P
Studio in: Via Piave 2 - 05029 San Gemini
Fax: 1782744883
Email: sgromarco@tiscali.it
Pec: marco.sgro@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Patrizi Maddalena, 10 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: OMISSIS nata a Terni il 15/11/1947 - c.f. OMISSIS, Proprietà per ½;

OMISSIS nato a Terni il 03/11/1942 - c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2,
foglio 137, particella 99, subalterno 69,

indirizzo Via Anna Maria Mozzoni n. 14, interno 6, piano S1-2-3, comune Terni,
categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 101, rendita € 355,06.

Corpo: B

Categoria: Posto auto

Dati Catastali: OMISSIS nata a Terni il 15/11/1947 - c.f. OMISSIS, Proprietà per ½;

OMISSIS nato a Terni il 03/11/1942 - c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2,
foglio 137, particella 99, subalterno 21,

indirizzo Via Anna Maria Mozzoni n. 14, piano Terra, comune Terni,
categoria C/6, classe 1, consistenza 13, superficie 13, rendita € 14,10

2. Stato di possesso

Bene: Via Patrizi Maddalena, 10 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Patrizi Maddalena, 10 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Patrizi Maddalena, 10 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Patrizi Maddalena, 10 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: B

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Patrizi Maddalena, 10 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
Via Patrizi Maddalena, 10

Lotto: 001

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 sita in , Via Patrizi Maddalena, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS + altri 1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Maddalena Patrizi, 10, Terni - Stato Civile: Coniugato -
Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 31-05-1968.

Comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Terni il 15/11/1947 - c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 OMISSIS nato a Terni il 03/11/1942 - c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2, foglio 137, particella 99, subalterno 69, indirizzo Via Anna Maria Mozzoni n. 14, interno 6, piano S1-2-3, comune Terni, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 101, rendita € 355,06.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,68 Tab. generale plurifabbricato.

Confini: Confina: a nord con subalterno 62, ad est con passaggio pedonale comune, a sud con scala condominiale, ad ovest con Via Maddalena Patrizi.

Note: La toponomastica inserita nel certificato catastale non è corretta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto concerne l'abitazione, le difformità rilevate riguardano l'accesso da una camera dell'appartamento, attraverso una portafinestra ad una loggia prospiciente una piccola corte interna all'edificio, l'irregolarità consiste nella mancata rappresentazione grafica della tamponatura che separa la camera dalla loggia. Altresì non vi è rappresentato graficamente il terrazzo di proprietà esclusiva al piano superiore, al quale si accede attraverso una scala in muratura interna all'appartamento.

Regolarizzabili mediante: Corretta rappresentazione grafica.

Do.c.Fa. per corretta rappresentazione grafica: € 450,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Posto auto sito in , Via Patrizi Maddalena, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS + altri 1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Maddalena Patrizi, 10, Terni - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 31-05-1968

Comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Terni il 15/11/1947 - c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 OMISSIS nato a Terni il 03/11/1942 - c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2,

foglio 137, particella 99, subalterno 21, indirizzo Via Anna Maria Mozzoni n. 14, piano Terra, Comune Terni, categoria C/6, classe 1, consistenza 13, superficie 13, rendita € 14,10.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A nord con Subalterno 14, ad est con passaggio condominiale, a sud con sub. 19, ad ovest con Via Maddalena Patrizi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, è inserito in una lottizzazione realizzata a metà degli anni settanta a ridosso di una zona ai margini del centro città e adiacente il polo ospedaliero. Il quartiere essenzialmente residenziale è frutto della progettazione partecipata, primo esempio in Italia, fra il progettista arch. Giancarlo De Carlo e l'utenza, i lavoratori dell'acciaieria, che ha dato luogo ad una spiccata sperimentazione tipologica, distributiva ed aggregativa. Oggi i servizi interni al "Villaggio Matteotti" pensati in fase di progettazione e concretamente presenti con alterne vicende fino ad alcuni anni or sono, non ci sono più; per accedere ai primi servizi ed alla zona commerciale è necessario percorrere circa 300 metri. Nelle immediate vicinanze delle residenze è situata un'area verde attrezzata per il gioco.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Servizio trasporto pubblico urbano 50 m

Servizi offerti dalla zona: Centro commerciale (500 m), Ospedale (1,1 Km), Scuola Elementare (250 m), Mercato (300 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico sita in Terni,

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile.

Identificativo corpo: B

Posto auto sito in Terni,

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile.

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 UNICREDIT SPA contro OMISSIS + altri 1, Perreca Helga; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00 ; A rogito di Perrini Francesca Romana in data 19/07/2007 ai nn. 226/179; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/07/2007 ai nn. 9218/2329

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro OMISSIS + altri 1; Derivante da: Atto esecutivo cautelare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 13/10/2015 ai nn. 2920 iscritto/trascritto a Terni in data 27/10/2015 ai nn. 9384/6937;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A e B

Abitazione di tipo economico sita in Terni e posto auto.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 276,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Lavori di manutenzione straordinaria delle passerelle: 344,35 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 82,68 €. In base al consuntivo di gestione esercizio 2014. Alla data della redazione della presente perizia non è stato ancora approvato in assemblea il bilancio consuntivo per l'esercizio 2015

Millesimi di proprietà: Spese generali plurifabbricato: mill. 3,68; Gen. Edificio: mill. 17,86.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Presumibilmente classe energetica G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico sita in , Via Patrizi Maddalena, 10

Numero pratica: Prot. da 14598 a 14606 e successive varianti.

Intestazione: ICLIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione Villaggio Matteotti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/12/1971 al n. di prot.

Abitabilità in data 18/07/1977 al n. di prot. 18963

NOTE: E' stata eseguita la ricerca delle pratiche edilizie nell'archivio del Comune di Terni ma è stata reperita soltanto parte della documentazione riguardante altri immobili del medesimo intervento al Villaggio Matteotti, che comprende vari edifici residenziali ma non la parte che include l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La piccola loggia a cui si accede da una camera e

che affaccia sulla chiostrina interna all'edificio, è stata arbitrariamente chiusa con infisso in acciaio e vetro. Tale chiusura con infisso a battente, costituisce incremento della superficie utile e quindi della volumetria che la destinazione urbanistica non prevede possa realizzarsi;

Regolarizzabili mediante: Rimozione infisso di chiusura.

Descrizione delle opere da sanare: Le opere non sono sanabili.

Rimozione e smaltimento infisso: € 200,00

Oneri Totali: € 200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: E' stata eseguita la ricerca delle pratiche edilizie nell'archivio del Comune di Terni ma è stata rinvenuta soltanto parte della documentazione riguardante altri immobili del medesimo intervento al Villaggio Matteotti che comprende vari edifici residenziali ma non la parte che include l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n° 307 del 12/12/2008
Zona omogenea:	BbV- Conservazione dei volumi.
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))</p> <p>1. 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.</p> <p>.....</p> <p>7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano:</p> <p>2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione - ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio - Bb(2).</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur-	NO

banistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un fabbricato residenziale in linea composto da varie cellule con livello di finiture esterne semplici, cemento armato a facciavista e infissi in acciaio con vetro singolo. Essa fa parte di un condominio costituito da numerosi appartamenti, cantine e posti auto pertinenziali, sito nella prima periferia di Terni. Il fabbricato è circondato da fasce di sedime con sistemazione a verde lungo il lato nord-est e da una strada carrabile interna al quartiere dal lato opposto, esternamente lo stato generale e di manutenzione dello stabile e delle aree scoperte è discreto. Nell'area esterna di pertinenza del fabbricato, al piano strada, sotto i piani residenziali sono stati ricavati i posti auto mentre al piano seminterrato le cantine.

L'appartamento in oggetto è posto al secondo e terzo piano, raggiungibile da un vano scala centrale aperto a due rampe che complessivamente serve sei appartamenti. E' composto da ingresso, soggiorno, cucina, w.c., al piano secondo, mentre al piano superiore si trovano due camere con rispettivi ripostigli al loro interno, un bagno, e una piccola loggia. Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano posta all'interno della cucina.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS + altri 1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Maddalena Patrizi, 10, Terni - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 1968

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **100,75**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: 1975

ha un'altezza interna di circa: 3,00 m

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta nel complesso al suo interno in mediocri condizioni di manutenzione, i pavimenti, gli infissi e le finiture in genere, come gli impianti elettrico e termico sono quelli installati all'epoca della costruzione. Il portoncino di accesso all'appartamento è in legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato di semplice fattura. Complessivamente quindi l'appartamento necessita di una sostanziale manutenzione generale, due evidenti problemi localizzati di infiltrazione di umidità sono stati riscontrati, uno nel locale cucina in corrispondenza dell'uscita della canna fumaria della caldaia e l'altro nella parete sud che confina con la scala condominiale.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: ferro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: Calcestruzzo armato coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	97,00	1,00	97,00
Loggia	sup reale lorda	3,75	0,30	1,13
		100,75		98,13

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2°-2015

Zona: Terni

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 550

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 850

Accessori

A

1. Copertura piana con uso terrazzo

posto al piano quarto - Sviluppa una superficie complessiva di 43 mq

Valore a corpo: **€ 5000**

Note: Terrazzo nominato negli atti come giardino pensile di pertinenza esclusiva, al quale si accede tramite una scala in muratura dall'interno dell'abitazione.

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al punto **B**

Posto auto coperto situato alla quota stradale, al disotto dei piani residenziali.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Maddalena Patrizi, 10, Terni - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 31-05-1968

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto	sup reale lorda	13,00	0,25	3,25
		13,00		3,25

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2°2015

Zona: Terni

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 550

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 850

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile costituente il lotto in oggetto, riferito alla data di redazione della presente stima. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare compravenduti nello stesso periodo, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima in base al valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale, dei vani principali, accessori e pertinenze, poi moltiplicato per il rispettivo coefficiente correttivo dipendente dalla tipologia del vano e della destinazione d'uso. Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e quindi: le tecniche costruttive, le finiture, la tipologia edilizia, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dalla viabilità principale. Questo procedimento, come detto, basato sul confronto richiede l'acquisizione di una scala di valori di immobili simili a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati consultabili.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

-Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Terni riferito al 4° trimestre 2015. Le quotazioni afferenti gli immobili abitabili per abitazioni siti in periferia, vanno da un minimo di € 700,00 ad un massimo di € 900,00 al mq di superficie convenzionale vendibile per l'abitabile e da un minimo di €450,00 d un massimo di € 650,00 per quelle sa ristrutturare.

-Banca dati dell'Agenzia del Territorio della provincia di Terni riferita al 2° semestre 2015. Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni di tipo economico siti nella zona di interesse, per uno stato conservativo scadente vanno da un minimo di € 550,00 ad un massimo di € 850,00 al mq di superficie lorda commerciale. Nella forbice dei valori rappresentati, in considerazione anche dell'andamento del mercato immobiliare

nella specifica zona e della conoscenza delle quotazioni di ulteriori immobili posti sul mercato e compravenduti nella stessa zona, il perito ritiene di dover applicare il valore unitario di € 650,00 al mq di superficie lorda commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono state consultate agenzie immobiliari operanti sul territorio..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Copertura piana con uso terrazzo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	97,00	€ 650,00	€ 63.050,00
Loggia	1,13	€ 650,00	€ 731,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.781,25
Valore corpo			€ 63.781,25
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 68.781,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.781,25

B. Posto auto [PA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto	3,25	€ 750,00	€ 2.437,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.437,50
Valore corpo			€ 2.437,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.437,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.437,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Copertura piana con uso terrazzo	98,13	€ 68.781,25	€ 68.781,25
B	Posto auto [PA]	3,25	€ 2.437,50	€ 2.437,50

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%) € 10.484,06

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù € 0,00

del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 82,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 650,00
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:	€ 60.002,01
Prezzo di vendita in cifra tonda del lotto nello stato di "libero":	€ 60.000,00

Allegati

Copia atto di provenienza;
estratto di mappa;
planimetrie catastali;
visure catastali;
documentazione fotografica.

Data generazione:
31-05-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Sgro'