

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **xxxxxx + Altri 1 xxxxxx xxxxxx**

N° Gen. Rep. **217/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Bruno Gubbiotti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Aldo Bini
Codice fiscale: BNILDA50S07L117R
Studio in: Strada della Val Serra 13 - 05100 Terni
Telefono: 0744-407577
Fax: 0744-407577
Email: info@aldobini.it
Pec: aldo.bini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Gabriele 24 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali : xxxxx nuda proprietà 1/1 xxxxxxxx usufrutto 1/1, foglio 124, particella 141, subalterno 3, indirizzo Via San Gabriele, piano primo, comune Terni, categoria A3, classe 4, consistenza 5,5, rendita € 497,09

Corpo: B

Categoria: Cantina [CN]

Dati Catastali: xxxxxxxx nuda proprietà 1/1 xxxxxxxxxx usufrutto 1/1, foglio 124, particella 141, subalterno 3

Corpo: C

Categoria:

Dati Catastali: xxxxxxxx nuda proprietà 1/1 xxxxxxxxxx usufrutto 1/1, foglio 124, particella 560, comune Terni, categoria Ente Urbano, superficie 23

2. Stato di possesso

Bene: Via San Gabriele 24 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: C

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Gabriele 24 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Gabriele 24 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

Corpo: C

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

5. Comproprietari

Beni: Via San Gabriele 24 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari:

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari:

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via San Gabriele 24 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Gabriele 24 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Gabriele 24 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 61.656,26

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Terni**
Via San Gabriele 24

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 [A3] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via San Gabriele, 24

Note: Appartamento

Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxx + altri 1 xxxxxxxx - Usufrutto

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx - Residenza: Terni - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxx nuda proprietà 1/1 xxxxxxxxxxxxxxxx usufrutto 1/1, foglio 124, particella 141, subalterno 3, indirizzo Via San Gabriele, piano primo, comune Terni, categoria A3, classe 4, consistenza 5,5, rendita € 497,09

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Cantina [CN] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via San Gabriele 24

Note: Cantina

Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxx + altri 1 xxxxxxxxxxxx - Usufrutto

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxx nuda proprietà 1/1 xxxxxxxxxxxx usufrutto 1/1, foglio 124, particella 141, subalterno 3

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

sito in frazione: Terni, Via San Gabriele 24

Note: corte giardino

Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxx + altri 1 xxxxxxxx - Usufrutto

Cod. Fiscale: xxxxxxxx - Residenza: Terni - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxx nuda proprietà 1/1 xxxxxxxxxxxx usufrutto 1/1, foglio 124, particella 560, comune Terni, categoria Ente Urbano, superficie 23

Note: corte e giardino

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terni zona Semi centrale

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: -.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: presente servizio autobus interno

Servizi offerti dalla zona: Presenza di servizi commerciali, scuole, chiese et

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni), Via San Gabriele, 24

Occupato da Proprietari, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Cantina [CN] sito in Terni (Terni),

Occupato da proprietari, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: C

sito in Terni (Terni),

Occupato da proprietari, 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 xxxxxxxxxxxx+ altri 1, xxxxxxxxxxxx ; Importo capitale: € 151200.00 ; A rogito di Notaio Sbrolli Fulvio in data 09/06/2006 ai nn. 156433; Iscritto/trascritto a TERNI in data 14/06/2006 ai nn. 7750/1706

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro xxxxxxxxxxxx + altri 1, xxxxxxxxxxxx ; Importo capitale: € 151200.00 ; A rogito di Notaio Sbrolli Fulvio in data 09/06/2006 ai nn. 156433; Iscritto/trascritto a TERNI in data 14/06/2006 ai nn. 7750/1706

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro xxxxxxxxxxxx + altri 1, xxxxxxxxxxxx; Importo capitale: € 151200.00 ; A rogito di Notaio Sbrolli Fulvio in data 09/06/2006 ai nn. 156433; Iscritto/trascritto a TERNI in data 14/06/2006 ai nn. 7750/1706

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro xxxxxxxx + altri 1, xxxxxxxxxxxx iscritto/trascritto a TERNI in data 19/10/2015 ai nn. 9107/6738;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro xxxxxxxxxxxx + altri 1, xxxxxx iscritto/trascritto a TERNI in data 19/10/2015 ai nn. 9107/6738;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro xxxxxxxxxxxx + altri 1, xxxxxx iscritto/trascritto a TERNI in data 19/10/2015 ai nn. 9107/6738;

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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:

Identificativo corpo: A

sito in Terni (Terni), Via San Gabriele, 24

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 100,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUNA

Millesimi di proprietà: 189,15

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: agli atti nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: nessuna

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

sito in Terni (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Agli atti nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: C

sito in Terni (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Agli atti nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: xxxxxxxx proprietario/i ante ventennio al **14/06/2006** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pierluigi Jorio in data 09/12/1981 ai nn. 7984 - trascritto a Terni in data 24/12/1981 ai nn. 9206/7110.

Titolare/Proprietario: xxxxxxxx usufrutto 1/1 xxxxxxxx nuda proprietà 1/1 dal 09/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 09/06/2006 ai nn. 156432/27722 - trascritto a Terni in data 14/06/2006 ai nn. 7748/4814.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: xxxxxxxx proprietario/i ante ventennio al **14/06/2006** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pierluigi Jorio in data 09/12/1981 ai nn. 7984 - trascritto a Terni in data 24/12/1981 ai nn. 9206/7110.

Titolare/Proprietario: xxxxxxxx usufrutto 1/1 xxxxxxxxxx nuda proprietà 1/1 dal 09/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 09/06/2006 ai nn. 156432/27722 - trascritto a Terni in data 14/06/2006 ai nn. 7748/4814.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: xxxxxxxx proprietario/i ante ventennio al **14/06/2006** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pierluigi Jorio in data 09/12/1981 ai nn. 7984 - trascritto a Terni in data 24/12/1981 ai nn. 9206/7110.

Titolare/Proprietario: xxxxxxxx usufrutto 1/1 xxxxxxxx nuda proprietà 1/1 dal 09/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 09/06/2006 ai nn. 156432/27722 - trascritto a Terni in data 14/06/2006 ai nn. 7748/4814.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via San Gabriele, 24

Numero pratica: Permesso per sopraelevazione
 Intestazione: Girardi M Assunta
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Sopraelevazione
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 21/07/1961 al n. di prot. 19188
 Abitabilità/agibilità in data 30/12/1964 al n. di prot. 12229
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Cantina [CN] sito in Terni (Terni) CAP: 05100,

Numero pratica: Permesso per sopraelevazione
 Intestazione: Girardi M Assunta
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Sopraelevazione
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 21/07/1961 al n. di prot. 19188
 Abitabilità/agibilità in data 30/12/1964 al n. di prot. 12229
Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Cantina [CN]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	n. 307 del 15.12.2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Cantina [CN]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 307 del 15.12.2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 307 del 15.12.2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Immobile inserito in fabbricato di vecchia costruzione in normale stato di conservazione e manutenzione composto da ingresso, cucina soggiorno, camera, bagno, sgombero ripostiglio e cantina al piano seminterato, più una rata di corte esterna. All'appartamento ed alla cantina si accede tramite scala condominiale servita da un unico accesso esterno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxx + altri 1 xxxxxx- Usufrutto

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxx - Residenza: Terni - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **102,40**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: Antecedente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza interna di circa: 3.30

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	<p>materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: buone</p> <p>- Note: la struttura è ipotizzata in analogia a quella del periodo in quanto la struttura puntuale del balcone non è possibile da identificare se non tramite saggi e demolizioni, non attuabili sia per la presenza di abitanti, sia per mancanza di dotazioni di sicurezza per cadute dall'alto.</p>
Fondazioni	<p>materiale: muratura</p> <p>- Note: Le fondazioni non essendo possibile visionarle se non attraverso scavi, si desume siano tipiche dell'anno di costruzione dell'immobile. Comunque non si notano lesioni per cedimenti.</p>
Solai	<p>tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: buone</p> <p>- Note: la determinazione della natura delle strutture è stata definita per analogia alle strutture visibili a livello cantina e di analogia alle strutture utilizzate all'epoca. Non è stato possibile verificarle direttamente sul posto, se non con intervento di demolizioni e saggi, procedura non attuabile per la presenza di abitanti.</p>
Strutture verticali	<p>materiale: muratura condizioni: buone</p> <p>- Note: la determinazione della natura delle strutture è stata definita per analogia alle strutture visibili a livello cantina e di analogia alle strutture utilizzate all'epoca. Non è stato possibile verificarle direttamente sul posto, se non con intervento di demolizioni e saggi, procedura non attuabile per la presenza di abitanti.</p>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare - Note: Condizione funzionante, ma si consiglia il rifacimento a norma
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: scarsa - Note: Attualmente lo stato è funzionante ma non è stato possibile visualizzare lo stato di conservazione se non procedendo a saggi e demolizioni, procedura non attuabile per la presenza di abitanti. Data la vetustà, si consiglia il rifacimento.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da ristrutturare - Note: Nonostante l'impianto sia funzionante e non denota particolari defezioni, tuttavia non è possibile stabilire lo stato di manutenzione se non attraverso saggi o demolizioni, procedura non attuabile per la presenza di abitanti. Si consiglia il rifacimento a norma.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare - Note: Condizione funzionante, ma si consiglia il rifacimento
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da ristrutturare - Note: Condizione funzionante, ma si consiglia il rifacimento a norma

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	101,00	1,00	101,00
Balcone	sup lorda di pavimento	1,40	0,25	0,35
		102,40		101,35

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: impianto realizzato in data anteriore al 1967

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: termosifoni

Stato impianto: autonomo

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **B**

Stato di conservazione scadente e presenza nelle murature di notevole umidità

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxx + altri 1 xxxxxxxx - Usufrutto

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxx - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

ha un'altezza interna di circa: 2.80

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantina	sup reale lorda	20,00	0,50	10,00
		20,00		10,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: impianto realizzato in data anteriore al 1967

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: di cui al punto C

trattasi di una piccola rata di corte esclusiva al piano terreno dell'immobile in oggetto, destinata a giardino

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxx + altri 1 xxxxxxxx - Usufrutto

Cod. Fiscale: xxxxxxxxx - Residenza: Terni - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
giardino corte	sup reale lorda	23,00	0,10	2,30
		23,00		2,30

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Metodo comparativo (vedere allegato 1). La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, costituito dall'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni e distinta al foglio 124 p.la 141 sub 3 e corte di pertinenza distinta allo stesso foglio p.la 560. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche architettoniche, strutturali ed ambientali, recentemente compravendute in zona, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq di superficie lorda. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Terni e nella stessa zona. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fatto desumere dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche, ed in particolare, delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata. Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti quali:- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Entrate che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia, quotazioni per superficie lorda comprese tra 850,00 €/mq e 1.250,00 €/mq.;;- Agenzie Immobiliare operanti nella zona di riferimento che indicano recenti compravendite di immobili simili, un valore di 1.300 €/mq di superficie lorda. Dallo scenario immobiliare rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 1.250,00 €/mq, che con i dovuti Coefficienti Correttivi (vedere All. 1) risulta di 542.51 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale lorda.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1250;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare di Terni.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile con metodo di stima per comparazione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	101,00	€ 542,51	€ 54.793,51
Balcone	0,35	€ 542,51	€ 189,88

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 54.983,39
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.983,39

B. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile con metodo di stima per comparazione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina	10,00	€ 542,51	€ 5.425,10

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.425,10
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.425,10

C.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
giardino corte	2,30	€ 542,51	€ 1.247,77

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.247,77
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.247,77

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]	101,35	€ 54.983,39	€ 54.983,39
B	Cantina [CN]	10,00	€ 5.425,10	€ 5.425,10
C		2,30	€ 1.247,77	€ 1.247,77

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:	€ 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:	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 61.656,26

Allegati

Valutazione Immobile con relativa documentazione fotografica.

Data generazione:
15-06-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Aldo Bini













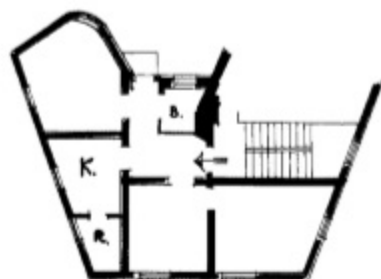
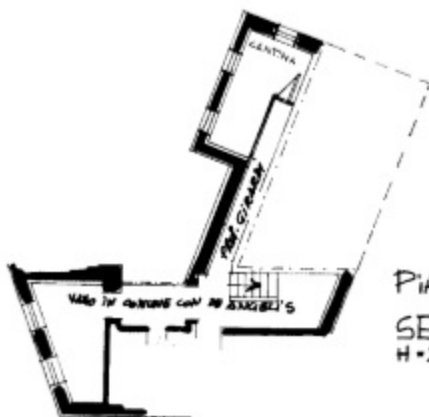
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1978, N. 472)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via S. GABRIELE N° 24
 Ditta GIARDI MARIA ASSUNTA N. A. Colloc. sc. pol. di TERNI il 25-5-1932 - BELLEZZA MARIA N. A. Colloc. sc. pol. di TERNI l. 1-2-1900 p. 44/45
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

FG 124

PARTIC. 141/3

PIANO PRIMO
H = 3,30PIANO
SEMINTERRATO
H = 2,80

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



00870840



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PRODOTTO

N°

63A1
KCompilata dal GEOMETRA
PAOLO GUALTIERIIscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERNI

DATA

4-12-81

Firma:

P. Gualtieri