

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **141/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
17-12-2014

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

Custode Giudiziario: **Fabrizio Vagnetti**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Alessandro Baiocco**
Codice fiscale: BCCLSN76C31C744C
Partita IVA: 00776980559
Studio in: Via Cesare Nebbia 10 - 05018 Orvieto
Telefono: 0763-393170
Fax: 0763-393170
Email: baioccoale@gmail.com
Pec: alessandro.baiocco@geopec.it

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
via del Rivo n.148

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: Appartamento sub.23.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via del Rivo n.148

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale:
separazione dei beni - Data Matrimonio: 07-08-1988

Eventuali comproprietari:-----

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis nata a Roma il 29/06/1963, c.f. omissis, Proprietà
1000/1000

foglio 68, particella 893, subalterno 23, indirizzo via del Rivo n.148, interno 19,
piano 5, sezione censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani,
rendita € 604,25

Confini: bene comune non censibile sub.2 (scale, ascensore ecc), unità
immobiliare sub.24, unità immobiliare sub.22 salvo altri

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Autorimessa sub.39.

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via del Rivo n.148

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale:
separazione dei beni - Data Matrimonio: 07-08-1988

Eventuali comproprietari:-----

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis nata a Roma il 29/06/1963, c.f. omissis, Proprietà
1000/1000

foglio 68, particella 893, subalterno 39, indirizzo via del Rivo n.148, interno 9,
piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 24 mq.,
rendita € 49,58

Confini: bene comune non censibile sub.2 (corsia, rampa ecc), unità immobiliare sub.40, unità immobiliare sub.38 salvo altri

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare vengono raggruppate in un unico lotto e nel dettaglio: Appartamento facente parte di un complesso immobiliare in via del Rivo n.148, posto al piano 5, interno 19, censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al foglio n.68, p.lla 893, sub.23, zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €.604,25 confinante con bene comune non censibile sub.2 (vano scala con ascensore), unità immobiliare censita con il sub.24, unità immobiliare censita con il sub.22 salvo altri; Autorimessa posta al piano interrato, interno 9, censita al N.C.E.U. del Comune di Terni al foglio n.68, p.lla 893, sub.39, zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 24 mq., Rendita Catastale €.49,58 confinante con bene comune non censibile sub.2 (corsia e rampa), altra unità immobiliare sub.40, altra unità immobiliare sub.38 salvo altri. Intestazione catastale omissis nata a Roma il 29/06/1963, c.f.omissi, proprietà per 1000/000.

Il complesso condominiale all'interno del quale sono ricomprese le due unità immobiliari oggetto di esecuzione, ricade nella Zona Residenziale CE di Completamento e Ristrutturazione Edilizia del Piano Regolatore del Comune di Terni.

Essendo l'autorimessa, sub.39, una stretta pertinenza dell'appartamento, sub.23, si ritiene opportuno valutare le due unità immobiliari come un unico lotto di vendita.

Aggiornamento della Conservatoria dei Registri Immobiliari al 20/10/2014.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi:

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento sub.23

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Via del Rivo n.148

Occupato da omissis in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Dati riportati dal Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Terni in data 06/10/2014

Identificativo corpo: Autorimessa sub.39

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), Via del Rivo n.148

Occupato da omissis in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Dati riportati dal Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Terni in data 06/10/2014

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 Giudiziale iscritta a Conservatoria Terni in data 06/02/2002 ai nn. 1381 233 con Annotazione di Cancellazione Totale in data 04/11/2004 al n. 2135.

- ipoteca Giudiziale iscritta a Conservatoria Terni in data 06/02/2002 ai nn. 1382 234 con Annotazione di Cancellazione Totale in data 04/11/2004 al n. 2136.

- Ipoteca Volontaria iscritta a Conservatoria Terni in data 16/12/2004 ai nn. 15083 3724 con Annotazione di Cancellazione Totale in data 18/09/2009 al n. 1911.

- Ipoteca Volontaria iscritta a Conservatoria Terni in data 16/12/2004 ai nn. 15083 3725 con Annotazione di Cancellazione Totale in data 18/09/2009 al n. 1908.

- Ipoteca Volontaria iscritta a Conservatoria Terni in data 16/12/2004 ai nn. 15083 3726 con Annotazione di Cancellazione Totale in data 18/09/2009 al n. 1910.

- Ipoteca Volontaria iscritta a Conservatoria Terni in data 16/12/2004 ai nn. 15083 3727 con Annotazione di Cancellazione Totale in data 18/09/2009 al n. 1909.

- Ipoteca legale iscritta a Conservatoria Terni in data 29/12/2005 ai nn. 16111 4310 con Annotazione di Cancellazione Totale in data 24/04/2013 al n. 1050.

- Ipoteca legale attiva a favore di SE.RI.T. TERNI SPA contro omissis
- Importo ipoteca: € 19806,10 - Importo capitale: € 8015,12
rogito SE.RI.T. TERNI SPA in data 22/03/2005 ai nn. 3509
iscritto/trascritto a Conservatoria Terni in data 01/04/2005 ai nn. 3834 912

Note: Unità negoziali per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1:
Abitazione foglio n.68 p.lla 893 sub.23 via del Rivo n.148;

Autorimessa foglio n.68 p.lla 893 sub.39 via del Rivo n.148.
Oneri giuridici a spese della procedura al momento della vendita pari a €200,00 di imposta ed €94,00 di bolli da versare presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni

Dati precedenti relativi ai corpi: sub.23 e sub.39

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA TERNI SPA contro omissis - Importo ipoteca: € 21310,42 - Importo capitale: € 9090,23 rogito EQUITALIA TERNI SPA in data 20/11/2007 ai nn. 7436 iscritto/trascritto a Conservatoria Terni in data 06/12/2007 ai nn. 15412 3679

Note: Unità negoziali per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1:

Abitazione foglio n.68 p.lla 893 sub.23 via del Rivo n.148;

Autorimessa foglio n.68 p.lla 893 sub.39 via del Rivo n.148.

Oneri giuridici a spese della procedura al momento della vendita pari a €200,00 di imposta ed €94,00 di bolli da versare presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.23 e sub.39

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA contro omissis - Importo ipoteca: € 35.036,02 - Importo capitale: € 17.518,01 rogito EQUITALIA TERNI SPA in data 21/02/2011 ai nn. 9436 iscritto/trascritto a Conservatoria Terni in data 28/02/2011 ai nn. 2485 392

Note: Unità negoziali per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1:

Abitazione foglio n.68 p.lla 893 sub.23 via del Rivo n.148;

Autorimessa foglio n.68 p.lla 893 sub.39 via del Rivo n.148.

Oneri giuridici a spese della procedura al momento della vendita pari a €200,00 di imposta ed €94,00 di bolli da versare presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.23 e sub.39

4.2.2 Pignoramenti: aggiornamento al 20/10/2014

- Pignoramento a favore di CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA SPA contro omissis

rogito Ufficiale Giudiziario Terni in data 03/06/2013 ai nn. 696/2013

iscritto/trascritto a Conservatoria Terni in data 25/06/2013 ai nn. 6734 4622

Unità negoziali per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1:

Abitazione foglio n.68 p.lla 893 sub.23 via del Rivo n.148;

Autorimessa foglio n.68 p.lla 893 sub.39 via del Rivo n.148.

Oneri giuridici a spese della procedura al momento della vendita pari a €294,00 di imposta e bolli da versare presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni

Dati precedenti relativi ai corpi: sub.23 e sub.39

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

aggiornamento al 20/10/2014

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: sub.23 e sub.39

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Via del Rivo n.148

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), Via del Rivo n.148

Spese medie annue 599

Spese scadute €9926,36

Di cui €7752,59 per oneri condominiali ed €2173,77 per spese legali relative ai decreti ingiuntivi nn. 895/06 - 972/08 - 1502/10.

Dati riportati dalla lettera del 09/10/2014 a firma del Dott. Riccardo Banconi in qualità di amministratore pro-tempore del Condominio di via del Rivo n.124/148 - Terni.

Millesimi di proprietà Millesimi della Tabella A di Proprietà Generale sono 15,773 per l'appartamento censito con il foglio n.68 p.lla 893 sub.23 e 1,880 per l'autorimessa censita con il foglio n.68 p.lla 893 sub.39.

Millesimi della Tabella A di Proprietà generale Riproporzionata per il solo corpo di fabbrica contraddistinto al n. civico n.148, afferenti al solo appartamento censito al foglio n.68 p.lla 893 sub.23 sono di 35,013.

Dati riportati dalla lettera del 09/10/2014 a firma del Dott. Riccardo Banconi in qualità di amministratore pro-tempore del Condominio di via del Rivo n.124/148 - Terni.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica

Note Indice di prestazione energetica

Avvertenze ulteriori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis nata a Roma il 29/06/1963, c.f.omissis per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, in regime di separazione dei beni dal **08/09/1999 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Filippetti Carlo in data 08/09/1999 ai nn. 32169 trascritto a Conservatoria di Terni in data 17/09/1999 ai nn. 5766

Note: Atto tra vivi - compravendita a favore di omissis per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni contro Ponteggia Costruzioni s.r.l. per la quota di 1/1 di proprietà.

Nella nota di trascrizione, nella sezione D, viene citato quanto segue:
NELLA VENDITA SONO STATE COMPRESSE PRO-QUOTA TUTTE LE PARTI CONDOMINIALI DEL FABBRICATO DI CUI E PORZIONE QUANTO VENDUTO COME PER LEGGE, COMPRESI I BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI CON LE PARTICELLE : 893 SUB.1 E 893 SUB.2 DEL FOGLIO 68 - E COME SONO RISULTATE DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CON RELATIVE TABELLE MILLESIMALI ED ALLEGATA PLANIMETRIA DEL PIANO TERRENO - CHE TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A" AL MIO ATTO IN DATA 11 DICEMBRE 1998 N. 30814 DI REPERTORIO.
LA PARTE ACQUIRENTE SI E IMPEGNATA A

RISPETTARE AD A FAR RISPETTARE DAI SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO IL DETTO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, CHE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE E DI ACCETTARE IN TUTTE LE SUE CLAUSOLE E CONDIZIONI. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA E DI ACCETTARE PER QUANTO LA RIGUARDA E CIOE LIMITATAMENTE A QUANTO COMPRAVENDUTO CON QUESTO ATTO, TUTTE LE CLASUOLE E CONDIZIONI RIPORTATE NELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE STIPULATA TRA LA SOCIETA VENDITRICE CONIL COMUNE DI TERNI, CON ATTO ROGITO SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE STESSO IN DATA 24 MAGGIO 1996 N.33724 REP. REGISTRATO A TERNI IL 13/6/1996 N.1331 VOL.706 - E SUCCESSIVO ATTO AGGIUNTIVO IN DATA 4 APRILE 1997 N.33874 REP. REGISTRATO A TERNI IL 22/4/1997 N.918 VOL.719.

Titolare/Proprietario: Ponteggia Costruzioni s.r.l. con sede in Terni c.f. 00547820555, per i diritti di proprietà per la quota di 1/1 dal **24/03/1997 al 08/09/1999** In forza di atto di compravendita a rogito Filippetti Carlo in data 24/03/1997 ai nn. 27272 trascritto a Conservatoria di Terni in data 03/04/1997 ai nn. 2180
Note: Atto tra vivi - compravendita a favore di Ponteggia Costruzioni s.r.l. contro Ponteggia Ramusio e Ponteggia Goliardo, proprietari dei terreni in forza dell'atto del Notaio Moretti di Terni del 04/07/1966 registrato a Terni il 22/07/1966 n.1696 vol. 120. Proprietà oltre il ventennio.
Dati precedenti relativi ai corpi: sub. 23 e sub. 39
Trascrizione Regolamento di Condominio trascritto a Conservatoria Terni in data 28/12/1998 ai nn. 11308 8209.
Dati precedenti relativi ai corpi: sub. 23 e sub. 39

7. PRATICHE EDILIZIE:

Complesso sito in **Terni (Terni) CAP: 05100, Via del Rivo n.148**

Identificativo: Concessione Edilizia.

Intestazione: Ponteggia Costruzioni

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici in via del Rivo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/12/1996 al n. di prot. 31438

Successiva variante rilasciata in data 17/05/1997 al n. di prot. 17707

Successiva variante rilasciata in data 22/10/1998 al n. di prot. 19061

Abitabilità/agibilità parziali in data 13/11/1998 al n. di prot. 50062

Abitabilità/agibilità parziali in data 10/08/1999 al n. di prot. 43552

Abitabilità/agibilità parziali in data 10/08/1999 al n. di prot. 47625

Abitabilità/agibilità totale e parziali in data 28/09/2000 al n. di prot. 53734

NOTE: fine lavori del 20-07-1999

Agibilità parziale fabbricato sito in Terni via del Rivo n.134 ad uso residenziale e commerciale del 13/11/1998 protocollo 50062/98. Il Certificato di Abitabilità cita quanto segue "gli appartamenti risultano abitabili dal 12/11/1998 con esclusione della parte di edificio contenente l'impianto di ascensore che risulta non agibile in quanto non collaudato e del piano interrato ad uso autorimesse mancante del certificato di prevenzione incendi del Comando Provinciale dei VV.FF.

Con atto del 28/09/2000 protocollo n.60191 il Comune di Terni dichiara che i certificati di agibilità parziale rilasciati in data 13/11/1998 protocollo n.50062/98 devono intendersi a tutti gli effetti di legge totali e definitivi visto la presentazione dei collaudi mancanti. Inoltre nel corso dell'anno 2011 sono stati eseguiti dei lavori per il ripristino delle facciate con D.I.A. con protocollo n.0134682 del 05/08/2010.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub.23 e sub.39

Complesso sito in **Terni (Terni) CAP: 05100, Via del Rivo n.148**

Identificativo: D.I.A.

Intestazione: Condominio di Via del Rivo n. 134 / 148

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ripristino facciata

Presentazione in data 05/08/2010 al n. di prot. 0134682

Dati precedenti relativi ai corpi: sub.23 e sub.39

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.23

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'interno dell'autorimessa è stato realizzato un piccolo solaio in legno adibito a ripostiglio. L'opera non rispetta le caratteristiche costruttive previste dalle vigenti normative quali altezza libera, dimensionamento strutture, ecc. Non risulta inoltre essere stato autorizzato dagli Enti preposti. Al fine della regolarizzazione va prevista la rimozione opera la quale, vista l'esigua entità, non andrà ad incidere sul valore dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub.39

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	

Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: sub.23 e sub.39**

Descrizione **Abitazione di tipo civile [A2]** :di cui al punto **Appartamento sub.23**

Estremi Catastali
Appartamento censito al foglio n.68, particella 893, sub.23, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, rendita catastale €.604,25, indirizzo via del Rivo n.148, piano 5, interno 19. Confini: sub.2 bene comune non censibile

(scale), appartamento censito con il sub.24, appartamento censito con il sub.22, salvo altri.
Descrizione del bene
L'unità immobiliare in questione è parte di un condominio composto da n.9 piani fuori terra e n.1 piano interrato e nello specifico di n.2 negozi, n.26 abitazioni, n.36 autorimesse, n.27 posti auto e n.1 magazzino, in più sono presenti bene comuni non censibili che consistono in corsia, rampa, scale, ascensore e corte comune. Sotto il profilo costruttivo il complesso si presenta con caratteri tradizionali: struttura in cemento armato, tamponature in muratura in laterizio intonacata, tinteggiata e in alcune parti rivestita con mattoncini, solai di piano e di copertura in latero cemento, manto di copertura in coppi. In adiacenza al complesso si trova una zona adibita a parco con verde e giochi per bambini. L'appartamento si sviluppa al solo piano quinto ed è così composto: da n.1 ingresso, n.1 cucina, n.1 soggiorno, n.2 servizi igienici, n.3 camere da letto e n. 2 terrazze. Dalla ricognizione per mezzo di misuratore laser l'appartamento si sviluppa una superficie totale utile di mq.115,00 e una superficie utile lorda di mq.118,00 (secondo i coefficienti di ragguaglio di mercato, vedi allegato 5) con una altezza interna di ml.2.84. Lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi buono. I pavimenti sono in parquet per tutte le stanze principali mentre per le stanze di servizio sono in gres porcellanato, i bagni e la cucina sono rivestiti con gres porcellanato mentre il resto delle pareti e dei soffitti sono tinteggiati. Tutti gli impianti risultano a norma e sottotraccia, l'impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio è alimentato da caldaia autonoma a metano posta nel terrazzo adiacente alla cucina inoltre l'appartamento è fornito di impianto video citofonico. Il bagno padronale è composto da n.4 sanitari lavabo, bidet, tazza con cassetta di scarico a vista e vasca mentre il w.c. di servizio anch'esso è composto da n.4 sanitari lavabo, bidet, tazza con cassetta di scarico a vista e doccia. Quest'ultimo per ottemperare alle prescrizioni in materia igienico sanitarie vista l'assenza di finestra lo stesso è dotato di areatore elettromeccanico con entrata in funzione con l'accensione della luce. Il portoncino di ingresso è in legno blindato, gli infissi interni sono in legno massello mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e avvolgibile in plastica. I terrazzi presentano una pavimentazione in gres porcellanato in buono stato di conservazione e manutenzione mentre le pareti sono tinteggiate.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ommissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ommissis - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 07-08-1988

Superficie complessiva di circa mq **118**

è posto al piano quinto

L'edificio è stato costruito nel 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero 19 di interno , ha un'altezza interna di circa 284

E' composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale:**c.a.** condizioni:**buone**

Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres porcellanato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: gres porcellanato condizioni: buone

Impianti:

elettrico, tipologia **sottotraccia**, tensione **220 v**, condizioni **buone**, conformità **con certificato di collaudo**.

Gas, tipologia **con tubazione a vista**, alimentazione **metano**, rete di distribuzione **con tubi in ferro**, condizioni **buone**, conformità **con certificato di collaudo**.

Idrico, tipologia **sottotraccia**, alimentazione **diretta da rete comunale**, rete di distribuzione **tubi in polipropilene**, condizioni **buone**, conformità **con certificato di collaudo**.

Ternico, tipologia **autonomo**, alimentazione **a metano**, rete di distribuzione **tubi in rame**, diffusori **termosifoni in alluminio**, condizioni **buone**, conformità **con**

certificato di collaudo.

Citofonico, tipologia **video**, condizioni **buone**, conformità **con certificato di collaudo.**

Telefonico, tipologia **sottotraccia**, centralino **assente**, condizioni **buone.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
		118,00		118,00

Descrizione : **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Autorimessa sub.39**

Estremi Catastali
Autorimessa censita al foglio n.68, particella 893, sub.39, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 24 mq., rendita catastale €49,58, indirizzo via del Rivo n.148, piano S1, interno 9. Confini: sub.2 bene comune non censibile (corsia, rampa ecc.), unità immobiliare censita con il sub.40, unità immobiliare censita con il sub.38, salvo altri.
Descrizione del bene
L'unità immobiliare in questione è parte di un condominio composto da n.9 piani fuori terra e n.1 piano interrato e nello specifico di n.2 negozi, n.26 abitazioni, n.36 autorimesse, n.27 posti auto e n.1 magazzino, in più sono presenti bene comuni non censibili che consistono in corsia, rampa, scale, ascensore e corte comune. Sotto il profilo costruttivo il complesso si presenta con caratteri tradizionali: struttura in cemento armato, tamponature in muratura in laterizio intonacata, tinteggiata e in alcune parti rivestita con mattoncini, solai di piano e di copertura in latero cemento, manto di copertura in coppi. In adiacenza al complesso si trova una zona adibita a parco con verde e giochi per bambini. Dalla ricognizione per mezzo di misuratore laser l'autorimessa si sviluppa al solo piano interrato ed è così composta: unico vano adibito ad autorimessa. Sviluppa una superficie totale utile di mq.26,30 e una superficie utile lorda di mq.29,00 con una altezza interna di ml.3.47. Lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi buono. Il pavimento cemento, il resto delle pareti sono tinteggiate mentre i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Unico impianto, quello elettrico, risulta a norma e con canaletta in pvc esterna. L'ingresso dell'autorimessa è provvisto di basculante non elettrica di lamiera zincata.

1. Quota e tipologia del diritto

8.1 Criterio di stima:

Gli immobili sono stati valutati con il metodo della stima sintetica comparativa, utilizzando come base la Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2013 - Semestre 2, Provincia di Terni, Comune di Terni, Fascia/zona Semicentrale/Borgo Rivo-Voc.Palma-Campitello, codice di zona C8, Microzona prevalente Abitazioni Civili, Destinazione Residenziale, tipologia Abitazioni Civili e Box, Stato Conservativo Normale.

Per l'unità immobiliare censita con il sub.23 e adibita ad abitazione è stato assegnato un valore al mq. della superficie lorda di €.1275,00 mentre per l'unità immobiliare censita con il sub.39 e adibita ad autorimessa è stato assegnato un valore al mq. della superficie lorda di €.760,00

Nell'assegnazione del valore al mq. si è tenuto conto dei diritti sulle parti comuni dell'intero complesso, denominato all'interno dell'elaborato planimetrico come sub1 (corte comune) e sub.2 (corsia, rampa, scale, ascensore e servizi in genere).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Terni - Agenzia delle Entrate di Terni, Banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. lorda	Prezzo al mq.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento sub.23	Appartamento sub.23	118,00	€.1275,00	150.450,00	150.450,00
Gli immobili sono stati valutati con il metodo della stima sintetica comparativa, utilizzando come base la Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2013 - Semestre 2, Provincia di Terni, Comune di Terni, Fascia/zona Semicentrale/Borgo Rivo-Voc.Palma-Campitello, codice di zona C8, Microzona prevalente Abitazioni Civili, Destinazione Residenziale, tipologia Abitazioni Civili e Box, Stato Conservativo Normale. Nell'assegnazione del valore al mq. si è tenuto conto dei diritti sulle parti comuni dell'intero complesso, denominato all'interno dell'elaborato planimetrico come su.b1 (corte comune) e sub.2 (corsia, rampa, scale, ascensore ee servizi in genere).					
Autorimessa sub.39	Autorimessa sub.39	29,00	€.760,00	22.040,00	22.040,00
				172.490,00	172.490,00

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: € 9.926,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **162.564,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **0,00**

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

Allegati

- Allegato 1 - Certificati Catastali;
- Allegato 2 . Planimetria Catastale Appartamento;
- Allegato 3 - Planimetria Catastale Autorimessa;
- Allegato 4 - Estratto di Mappa e Elaborato Planimetrico;
- Allegato 5 - Rilievo Planimetrico Appartamento;
- Allegato 6 - Rilievo Planimetrico Autorimessa;
- Allegato 7 - Rilievo Fotografico.

Data generazione:
21-10-2014 16:10:10

L'Esperto alla stima
Geom. Alessandro Baiocco

FABBRICATO – Foglio n. 68 – Part.IIa 893



Foto n. 1 – prospetto principale



Foto n. 2 - retrospetto



Foto n. 3 – corte ed aree comuni (parcheggi di ALTRA proprietà)



Foto n. 4 - corte ed aree comuni (parcheggi di ALTRA proprietà)



Foto n. 5 – area adiacente



Foto n. 6 – area adiacente



Foto n. 7 – ingresso condominiale



Foto n. 8 – ascensore condominiale



Foto n. 9 – scala condominiale



Foto n. 10 – scala condominiale



Foto n. 11 - ingresso



Foto n. 12 – ingresso/disimpegno



Foto n. 13 - soggiorno



Foto n. 14 - soggiorno



Foto n. 15 - cucina

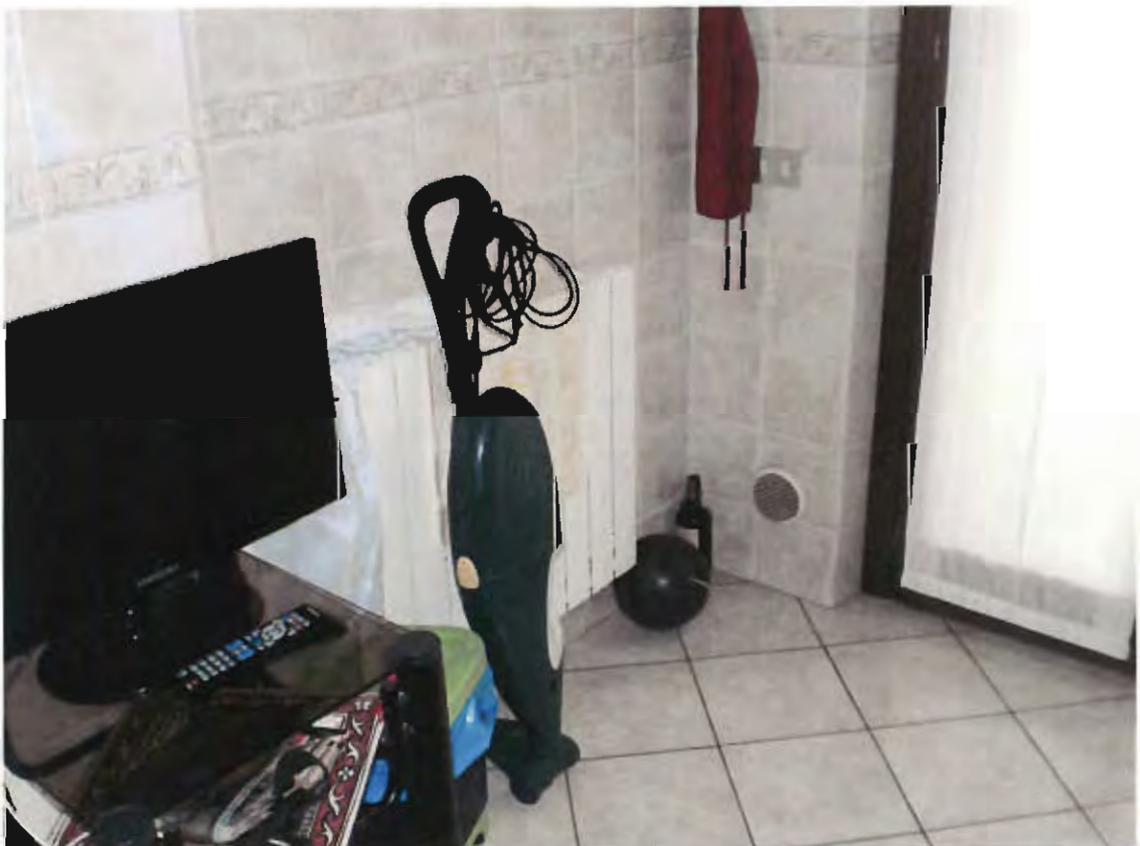


Foto n. 16 - cucina



Foto n. 17 – disimpegno zona notte



Foto n. 18 – camera singola (Letto n. 3)



Foto n. 19 – camera singola (Letto n. 3)



Foto n. 20 – camera matrimoniale (Letto n. 2)



Foto n. 21 – camera singola (Letto n. 1)



Foto n. 22 – bagno n. 2



Foto n. 23 – bagno n. 2 (areazione con estrattore meccanico)



Foto n. 24 – bagno n. 1



Foto n. 25 – bagno n. 1



Foto n. 26 – bagno n. 1 (areaazione naturale)



Foto n. 27 – terrazza n. 2



Foto n. 28 – terrazza n. 1



Foto n. 29 – terrazza n. 1



Foto n. 30 – particolare caldaia autonoma a gas metano

GARAGE – Foglio n. 68 – Part.IIa n. 893 – Sub. n. 39



Foto n. 31 – accesso condominiale al corsello garage



Foto n. 32 – accesso veicolare corsello garage



Foto n. 33 – corsello garage



Foto n. 34 – serranda accesso garage (basculante)



Foto n. 35 – garage



Foto n. 36