

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **omissis**

Contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **181/2016**
(riunita alla procedura 194/2016)

Data udienza ex art. 569 c.p.c.:
23/03/2017

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Caterina Brescia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Corso del Popolo, 79 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei
Curatore/Custode: dott. Caterina Brescia
Perito: arch. Alberto Tiberi

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
VIA DEL MODIOLO 13

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 civile [A2] sito in VIA DEL MODIOLO 13 (catastalmente Strada di Fontana di Polo 9/G)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: legalmente separato

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (Appartamento):

Intestazione: omissis nato a omissis il omissis - C.F.: omissis foglio 49, particella 345, subalterno 4, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, su-perficie 106 mq, rendita € Euro 238,60

Derivante da: Vedere visura storica allegata

Note: L'immobile risulta essere posto nel Comune di Terni in via del Modiollo n. 3, catastalmente Strada di Fontana di Polo n. 9/G

Identificato al catasto Fabbricati (Garage):

Intestazione: omissis nato a omissis il omissis - C.F.: omissis, foglio 49, particella 345, subalterno 6, piano -1, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, su-perficie 28 mq, rendita € Euro 34,71

Derivante da: Vedere visura storica allegata

Note: L'immobile risulta essere posto nel Comune di Terni in via del Modiollo n. 3, catastalmente Strada di Fontana di Polo n. 9/G

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella planimetria catastale depositata non è riportato il camino in muratura presente nella sala ed in cucina (vedere planimetria di rilievo allegata)

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento della planimetria catastale

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei
Curatore/Custode: dott. Caterina Brescia
Perito: arch. Alberto Tiberi

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Centri commerciali, scuole e servizi di prima necessità.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Narni, Sangemini, Otricoli, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore; Gole della Valnerina; campagne e vallate umbre; Parco Fluviale del Nera.

Attrazioni storiche: Rocca Alborno a Narni; Anfiteatro Fausto a Terni.

Principali collegamenti pubblici: Bus e Stazione (3 km circa)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note:

In data 18/01/2017 si è proceduto con il Custode dott.ssa Caterina Brescia ad effettuare l'accesso forzoso negli immobili oggetto di esecuzione (appartamento e garage) con l'ausilio di un fabbro si è potuto accedere negli immobili eseguiti (vedere verbale allegato) per le consuete operazioni di sopralluogo e rilievo degli ambienti. Gli immobili sono risultati liberi da persone ma non da cose. Risultano esserci difatti diversi oggetti (sia nell'appartamento che nel garage) che non sono stati tolti dal proprietario in quanto non reperibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva;
A favore di omissis
Contro omissis;
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;
Importo ipoteca: € 258.000,00; Importo capitale: € 172.000,00;
A rogito di Notaio omissis in data 26/05/2007 ai nn. 45308/26689;
Iscritto/trascritto a Terni in data 04/06/2007 ai nn. 6848/1689

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di omissis contro omissis; Derivante da: verbale di Pignoramento immobili;
A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 30/06/2016 ai nn. 898
iscritto/trascritto a Terni in data 01/09/2016 ai nn. 8438/6003;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Al momento della perizia non risulta esserci un condominio attivo. Non sono state comunque rilevate spese condominiali scadute.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica presunta: Indice di prestazione energetica presunta **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:

Titolare/Proprietario:

Ante ventennio:

omissis nato a omissis il omissis

omissis nata a omissis il omissis

proprietari ante ventennio al 26/05/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. omissis, in data 07/02/1980, ai nn. 24090/14558; registrato a Terni, in data 25/02/1980, ai nn. 805/384; trascritto a Terni, in data 23/02/1980, ai nn. /1177.

Note:

I signori omissis nato a omissis e omissis nata a omissis acquistano gli immobili (appartamento e garage) dal sig. omissis nato a omissis il omissis intestatario dei titoli edilizi che hanno permesso l'edificazione del fabbricato. Al momento della compravendita l'appartamento ed il garage non risultano ancora censiti nel catasto fabbricati del Comune di Terni, ma risulta denunciato all'UTE per la formazione dello stesso con scheda n. 2522 (l'appartamento) e n. 2524 (il garage) del 21/04/1979.

Titolare/Proprietario:

Attuale proprietario:

omissis nato a omissis l'omissis dal 26/05/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. omissis, in data 26/05/2007, ai nn. 45307/26688; trascritto a Terni, in data 06/06/2007, ai nn. /4315.

Note:

Al momento dell'atto di compravendita il sig. omissis nato a omissis risulta essere legalmente separato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13039 (titolo originario)

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/06/1976 al n. di prot. 13039

Numero pratica: 12070 (variante a titolo originario) Intestazione: omissis

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Rilascio in data 06/10/1978 al n. di prot. 12070

Numero pratica: 27758 (variante a titolo originario) Intestazione: omissis

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei
Curatore/Custode: dott. Caterina Brescia
Perito: arch. Alberto Tiberi

Per lavori: Variate
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 19/04/1978 al n. di prot. 27758

Numero pratica: 37331 (variante a titolo originario) Intestazione: omissis
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Variante
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 08/10/1979 al n. di prot. 37331

Numero pratica: 4628 (agibilità)
 Intestazione: Agibilità
 Oggetto: Agibilità
 Rilascio in data 15/11/1979 al n. di prot. 4628

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G																		
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15/12/2008																		
Zona omogenea:	Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)																		
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.59 Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">IF</td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td>0.2 mc/mq:</td> <td>Bc1</td> <td>IF 0.4 mc/mq:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bc2</td> <td>IF 0.9 mc/mq: Bc3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>IF 1.0 mc/mq: Bc4</td> <td>IF 1.2</td> </tr> <tr> <td>mc/mq:</td> <td>Bc5</td> <td>IF 1.8 mc/mq:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bc6</td> <td>IF 3.0 mc/mq: Bc7 2.</td> </tr> </table> <p>Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei</p>	IF			0.2 mc/mq:	Bc1	IF 0.4 mc/mq:		Bc2	IF 0.9 mc/mq: Bc3		IF 1.0 mc/mq: Bc4	IF 1.2	mc/mq:	Bc5	IF 1.8 mc/mq:		Bc6	IF 3.0 mc/mq: Bc7 2.
IF																			
0.2 mc/mq:	Bc1	IF 0.4 mc/mq:																	
	Bc2	IF 0.9 mc/mq: Bc3																	
	IF 1.0 mc/mq: Bc4	IF 1.2																	
mc/mq:	Bc5	IF 1.8 mc/mq:																	
	Bc6	IF 3.0 mc/mq: Bc7 2.																	

	<p>lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20. 6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni: 6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti inedificati. 6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55. 6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500. 6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. 6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni: il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina); altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50; l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Gli immobili oggetto di esecuzione (appartamento e garage annesso) fanno parte di un fabbricato con copertura a falde realizzato alla fine degli anni 70. La struttura portante dell'intero fabbricato (con tipologia su pilotis) è composta da pilastri e travi in cemento armato con tamponature in laterizio. E' presente un rivestimento realizzato in pietra faccia vista tipo persichina sui prospetti dei piani rialzati della palazzina. Non è presente l'ascensore. L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano secondo del palazzetto. Ad esso è possibile accedere tramite una scala condominiale a rampe che disimpegna le 4 unità immobiliari (due per piano) qui presenti. L'appartamento è composto da una zona di ingresso/disimpegno attraverso la quale è possibile accedere a tutti gli altri vani quali: un ampio soggiorno, tre camere da letto, due bagni ed una cucina. Tutti gli ambienti della casa sono collegati esternamente da un ballatoio scoperto che circonda l'intero appartamento.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: separato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **121,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979

L'unità immobiliare è identificata con il civico numero: 3 (catastalmente al n. 9/G);

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Lo stato di conservazione generale del fabbricato è discreto. Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono, con buone rifiniture, ottimi infissi esterni e buone tipologie di impianti.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

Materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

Tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **ottime**

Infissi interni

Tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura	Materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	Materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: pietra condizioni: buone
Pavim. Esterna	Materiale: Cotto o pietra condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	Materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	Materiale: parquet incollato condizioni: buone (nelle camere)
Portone di ingresso	Tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	Ubicazione: appartamenti materiale: zone intonacate e zone con pietra faccia vista condizioni: buone
Rivestimento	Ubicazione: bagni materiale: gres porcellanato condizioni: buone
Rivestimento	Ubicazione: cucina materiale: gres porcellanato condizioni: buone
Scale	Posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	Tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	Rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Gas	Tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	Tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO/DISIMPEGNO	Sup. reale netta	12,00	1,00	12,00
SALA/SOGGIORNO	Sup. reale netta	19,00	1,00	19,00
CAMERA 1 MATRIMONIALE	Sup. reale netta	15,00	1,00	15,00
CAMERA 2 MATRIMONIALE	Sup. reale netta	14,00	1,00	14,00
STUDIO	Sup. reale netta	7,00	1,00	7,00
CUCINA	Sup. reale netta	10,00	1,00	10,00
BAGNO 1	Sup. reale netta	3,00	1,00	3,00
BAGNO 2	Sup. reale netta	3,00	1,00	3,00
BALLATOIO SCOPERTO	Sup. reale netta	38,00	0,50	19,00
		121,00		102,00

Accessori

A

1. Garage

Posto al piano -1 - Sviluppa una superficie complessiva di 28 mq.

Valore a corpo: **€ 16.000,00**

Note:

Il garage annesso all'appartamento è identificato catastalmente al: Foglio n. 49 - Part. 345 - Sub 6 - Categoria C/6 (vedere visura storica allegata)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti da un appartamento censito al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di TERNI al foglio 49, particella 345, sub. 4, categoria A/2 e da un garage censito al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di TERNI al foglio 49, particella 345, sub. 6, categoria C/6.

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 le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore riportato è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'adeguata indagine di mercato ed attraverso meditati 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 della

periferia del Comune di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno dato informazioni alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre all'ubicazione anche ed in particolare:

- delle caratteristiche intrinseche della unità immobiliare con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso 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 Territorio** che riporta, per immobili ubicati in zone comparabili e della stessa tipologia e in condizioni buone, quotazioni comprese tra 950,00 e 1.200,00 €/mq.

- **Agenzie Immobiliari** operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.100,00 e 1.250,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10%/15% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice compresa tra 950,00,00 e 1.100,00 €/mq;

- **Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria (IV Trimestre 2016)** che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 900,00 e 1.000,00 €/mq. L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione fin dal 2006 per protrarsi con un trend fortemente negativo fino all'anno 2012 dove le flessioni negative sono state fortemente accentuate in tutti i trimestri, raggiungendo il massimo con la perdita del IV trimestre (quasi un terzo degli scambi).

Nel 2013 le variazioni negative rallentano in intensità; il 2014 si apre con un tasso tendenziale positivo (Si rammenta che il 1° gennaio 2014 è entrato in vigore un regime più favorevole delle imposte di registro, ipotecaria e catastale ai sensi dell' Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23).

interrotto da un secondo trimestre al ribasso, per poi proseguire con rialzi crescenti nella seconda parte dell'anno. Nel 2015, assorbito l'effetto del nuovo regime dell'imposta di registro che ha influenzato il risultato del primo trimestre, il mercato mostra variazioni tendenziali positive in tutti i restanti trimestri per abitazioni e pertinenze e la sola eccezione, per il non residenziale, del IV trimestre 2015. Il 2016, infine, ha consolidato in tutti i settori, come visto, i segnali di mantenendo però i valori di scambio delle compravendite alquanto contenuti e spesso sotto le soglie dettate dai vari listini immobiliari

(Queste sono le ultime note del III bimestre 2016 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

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 1.150,00 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq di circa il 15% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.150,00 €/mq al quale si

deve applicare la riduzione fisiologica di mercato di circa il 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.090,00 €/mq. che viene arrotondato a 1.100,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Metroquadro, Agenzia Tecnocasa, Agenzia Casa Italia Immobiliare, Listino Prezzi degli Immobili (IV trimestre 2016), Agenzia del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO/DISIMPEGNO	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00
SALA/SOGGIORNO	19,00	€ 1.100,00	€ 20.900,00
CAMERA 1 MATRIMONIALE	15,00	€ 1.100,00	€ 16.500,00
CAMERA 2 MATRIMONIALE	14,00	€ 1.100,00	€ 15.400,00
STUDIO	7,00	€ 1.100,00	€ 7.700,00
CUCINA	10,00	€ 1.100,00	€ 11.000,00
BAGNO 1	3,00	€ 1.100,00	€ 3.300,00
BAGNO 2	3,00	€ 1.100,00	€ 3.300,00
BALLATOIO SCOPERTO	19,00	€ 1.100,00	€ 20.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.200,00
Valore corpo			€ 112.200,00
Valore Accessori			€ 16.000,00
Valore complessivo intero			€ 128.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage	102,00	€ 128.200,00	€ 128.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 19.230,00

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

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:

€ 108.470,00

Allegati:

- ✓ Estratto di mappa catastale
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Planimetrie di rilievo
- ✓ Visure storiche immobili
- ✓ Verbali di sopralluogo
- ✓ Estratto di P.R.G.
- ✓ Documentazione fotografica

Data generazione:
20-02-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Tiberi



E=12000

1 Particella: 345

Comune: TERNI
Foglio: 49

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

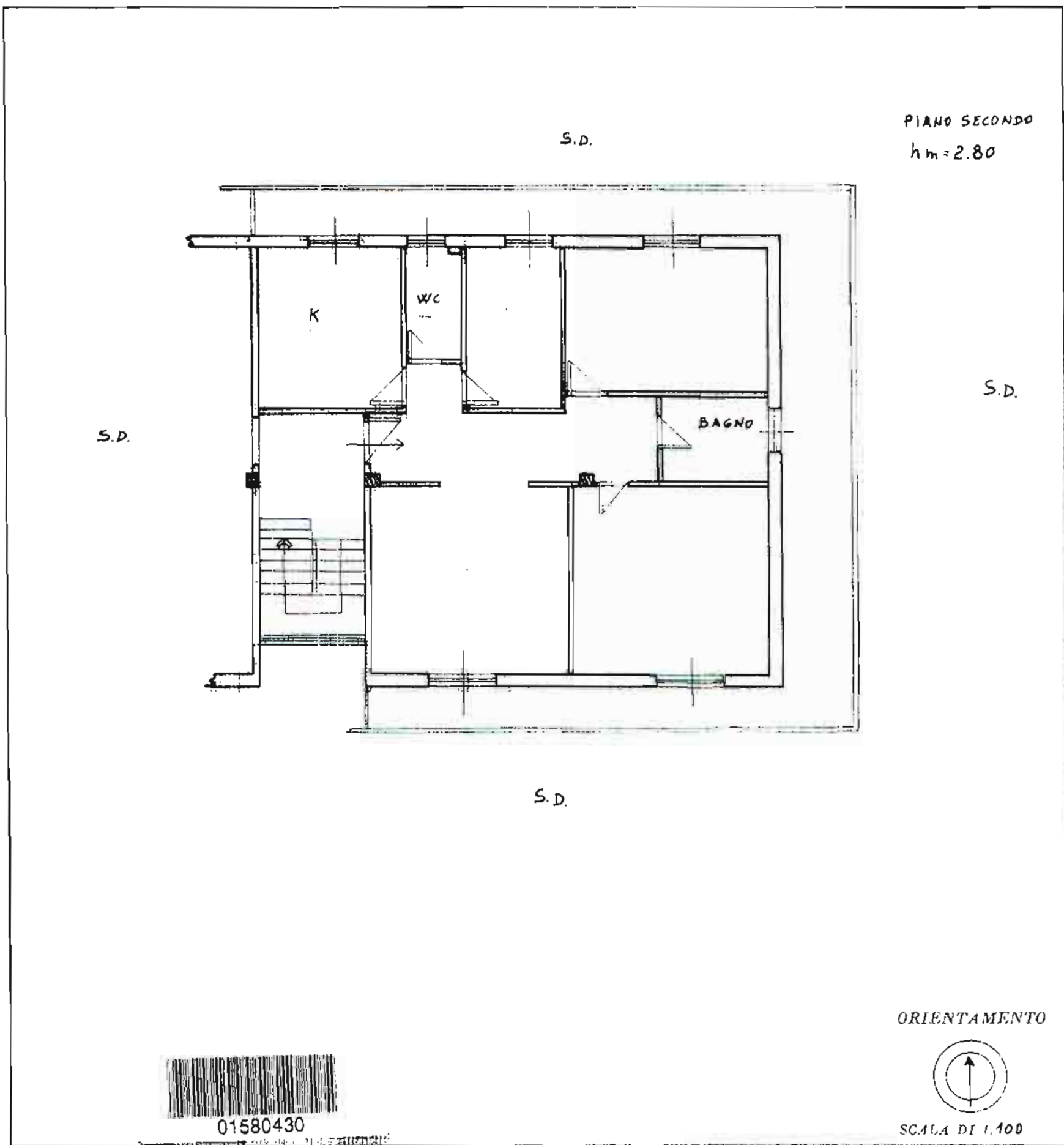
14-Nov-2016 9:25:11
Prot. n. T26776/2016



Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via FONTANA DI POLO
Ditta PISTECCHIA CARLO N.ATO A TERNI IL 22-5-50
Relata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



- Situazione al 14/11/2016 - Comune di TERNI (L.117) - Foglio: 49 Particella: 315 - Subalfermo 4 - N.A. DI POLO n. 99 piano: 2 interno: 4

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	2007

Completato dal **GEOM. BRUNO BERNARDINI**
(P. 2010, 2011 e 2012)
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della Provincia di **TERNI**
 DATA 8/3/979
 Firma: *geombrunobernardini*

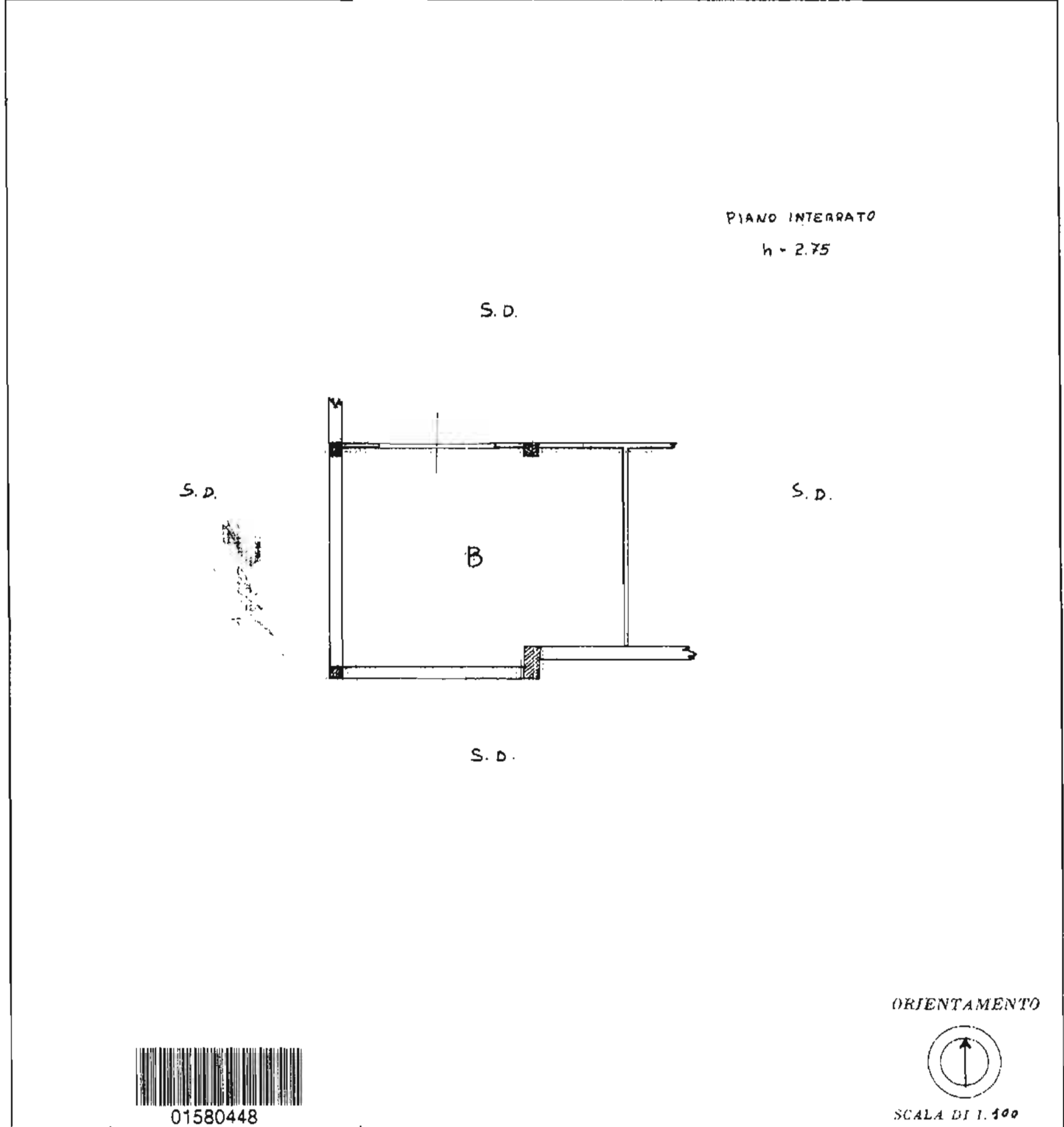


Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DE RETO LEGGE 15 APRILE 1968 N. 31)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI** **VIA FONTANA DI POLO**
Ditta **PISTECCHIA CARLO** NATO A **TERNI** IL **22-5-50**
Relata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

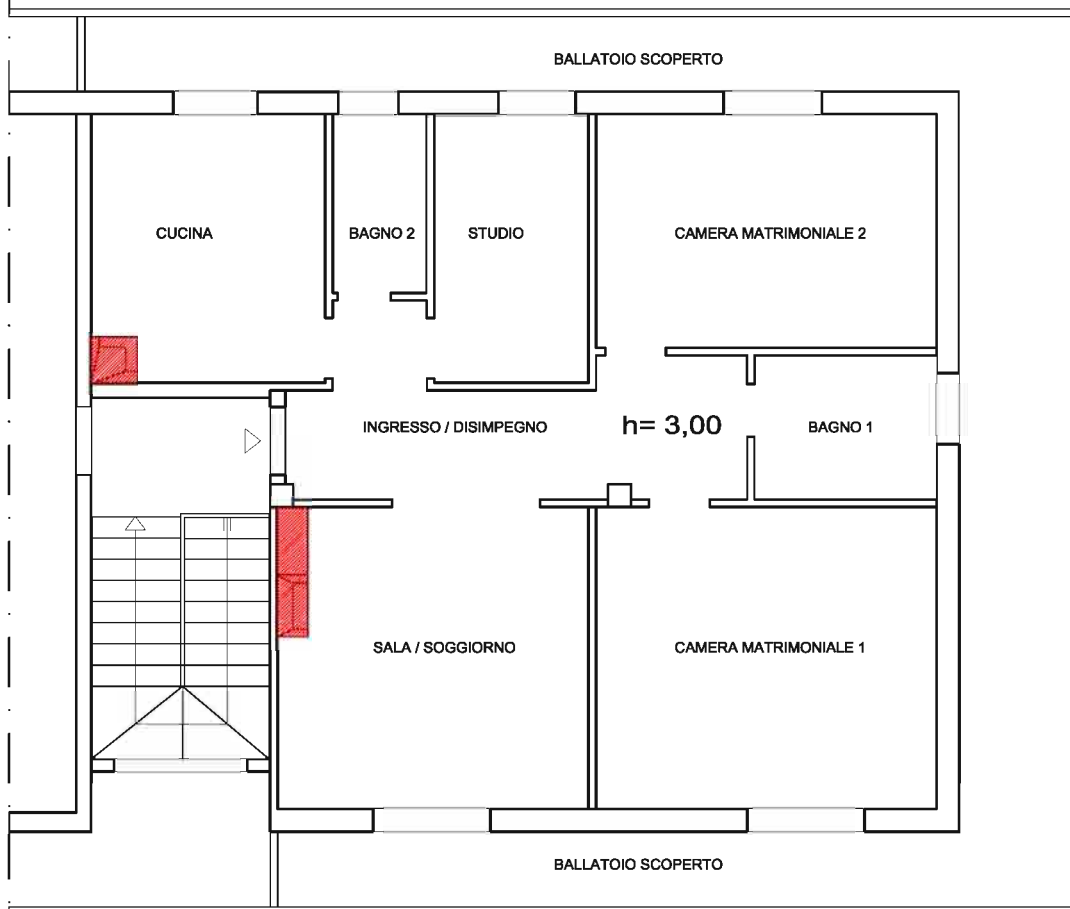
DATA	21/11/2016
PROT. N°	2324

Comparto del **GEOM. BRUNO**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
BERNARDINI
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **TERNI**
DATA 8/3/979
Firma: *Geom. Bruno Bernardini*

- Situazione al 14/11/2016 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 49 Particella: 345 - Subaltemo 6 >
NA DI POLO piano: S1

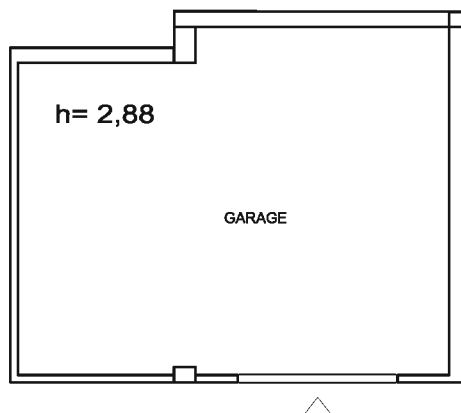
PLANIMETRIA DI RILIEVO:

APPARTAMENTO



Camini in muratura non riportati nella planimetria catastale

GARAGE





COMUNE DI TERNI

Direzione Assetto del Territorio
Urbanistica

DCC n. 307 del 15.12.2008 Approvazione

20/02/2017

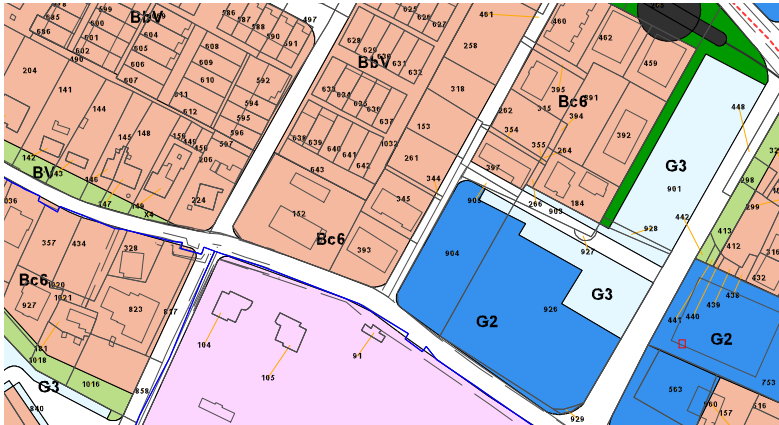


Tavola A - scala 1:2000

Tavola A

Bc6 Completamento i.f. 1.8 mc/mq (art. 59)

Tavola B

Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C

Tutela delle acque sotterranee: classe 4 (art. 39)

Tavola D

III Aree di tipo misto (art. 32)

Tavola F

2CT3 UNITA' di PAESAGGIO-2CT3 Borgorivo (art. 2CT3)

Perimetri macroaree

1 AMBITO QUARTIERI - Borgo Rivo

Tavola 5.1a

Perimetro Macroaree

Bb Zone di completamento urbano

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

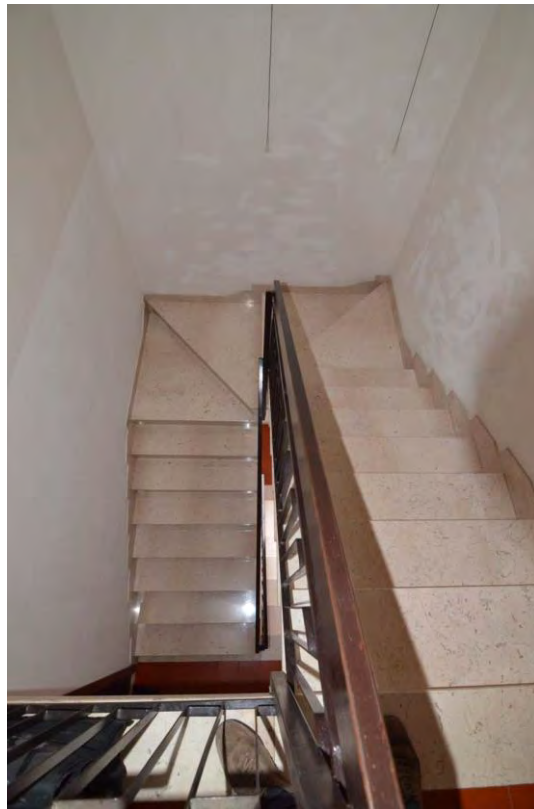


FOTO 6

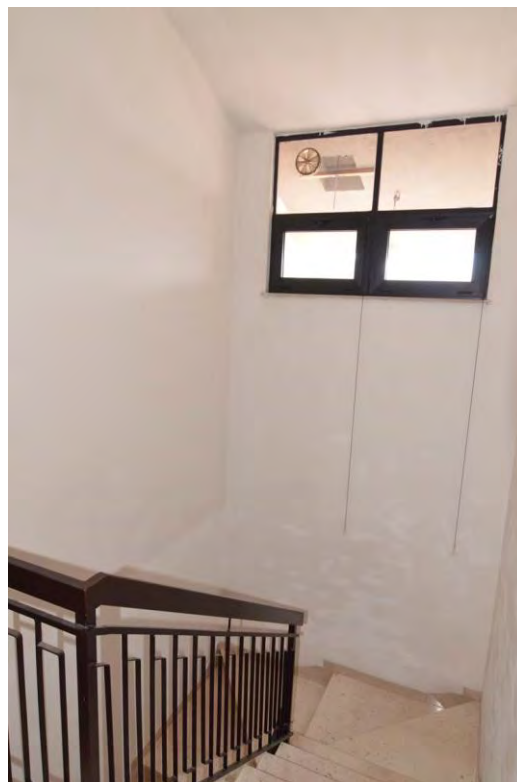


FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11

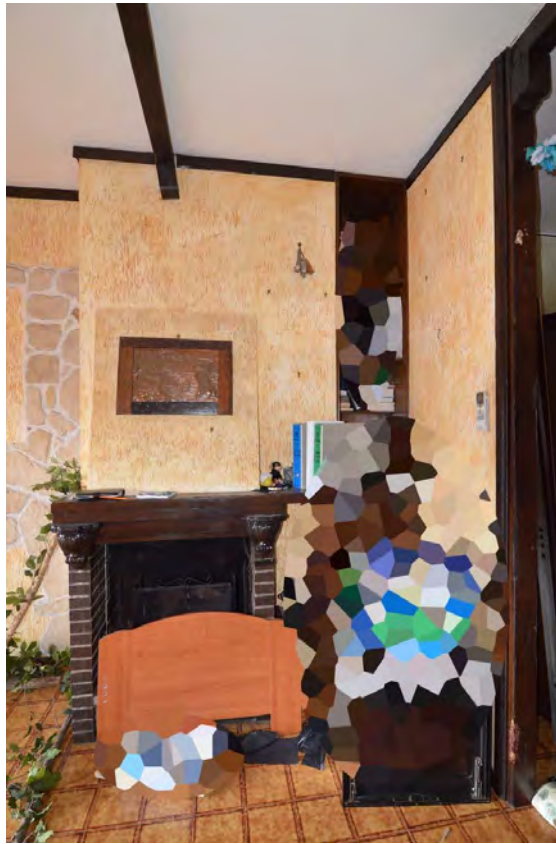


FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23



FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26



FOTO 27



FOTO 28



FOTO 29



FOTO 30



FOTO 31



FOTO 32



FOTO 33



FOTO 34



FOTO 35



FOTO 36



FOTO 37



FOTO 38





E=12000

1 Particella: 345

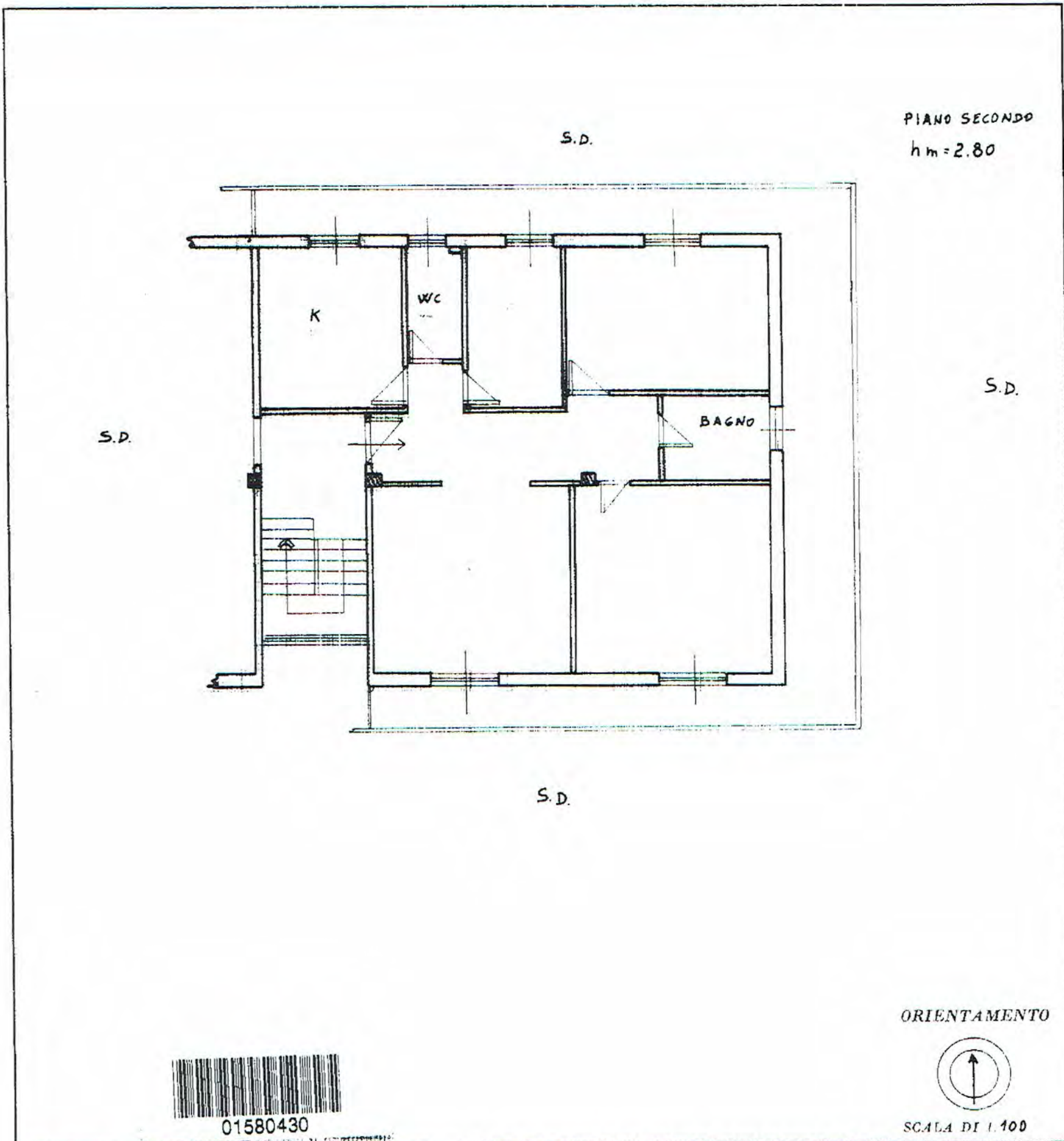
Comune: TERNI
Foglio: 49
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
14-Nov-2016 9:25:11
Prot. n. T26776/2016



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(Decreto Legge 11 Aprile 1955 N. 14)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI** Via **FONTANA DI POLO**
Ditta **PISTECCHIA CARLO** NATO A TERNI IL 22-5-50
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**



- Situazione al 14/11/2016 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 49 Particella: 345 - Subalterno 4 >
NA DI POLO n. 9G piano: 2 interno: 4;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	2007

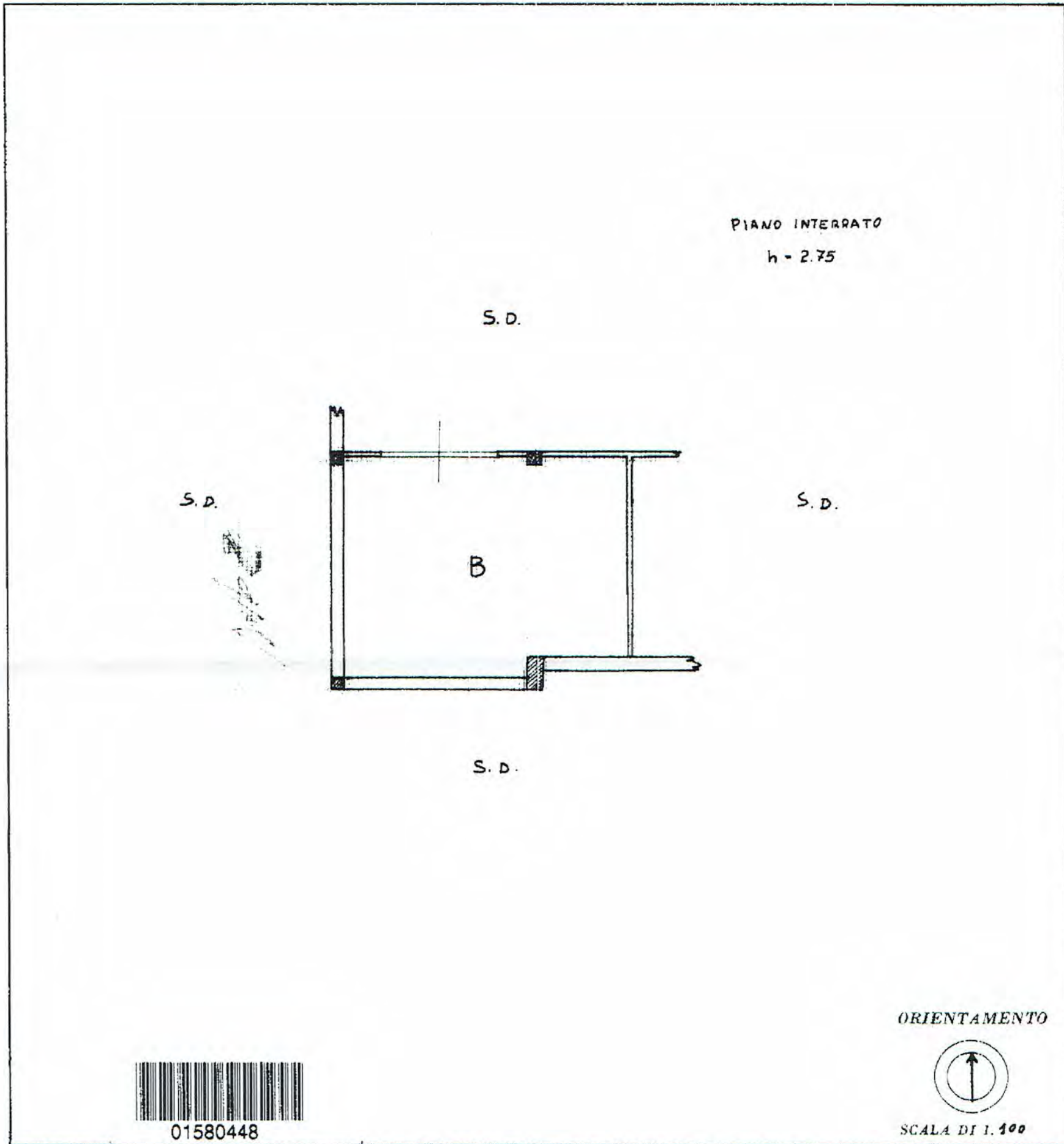
Compilato dal **GEOM. BRUNO BERNARDINI**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della Provincia di **TERNI**
 DATA 8/3/979
 Firma: *Geom. Bruno Bernardini*



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1968, N. 530)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI** **VIA FONTANA DI POLO**
Ditta **PISTECCHIA CARLO** NATO A **TERNI** IL **22-5-50**
Relata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

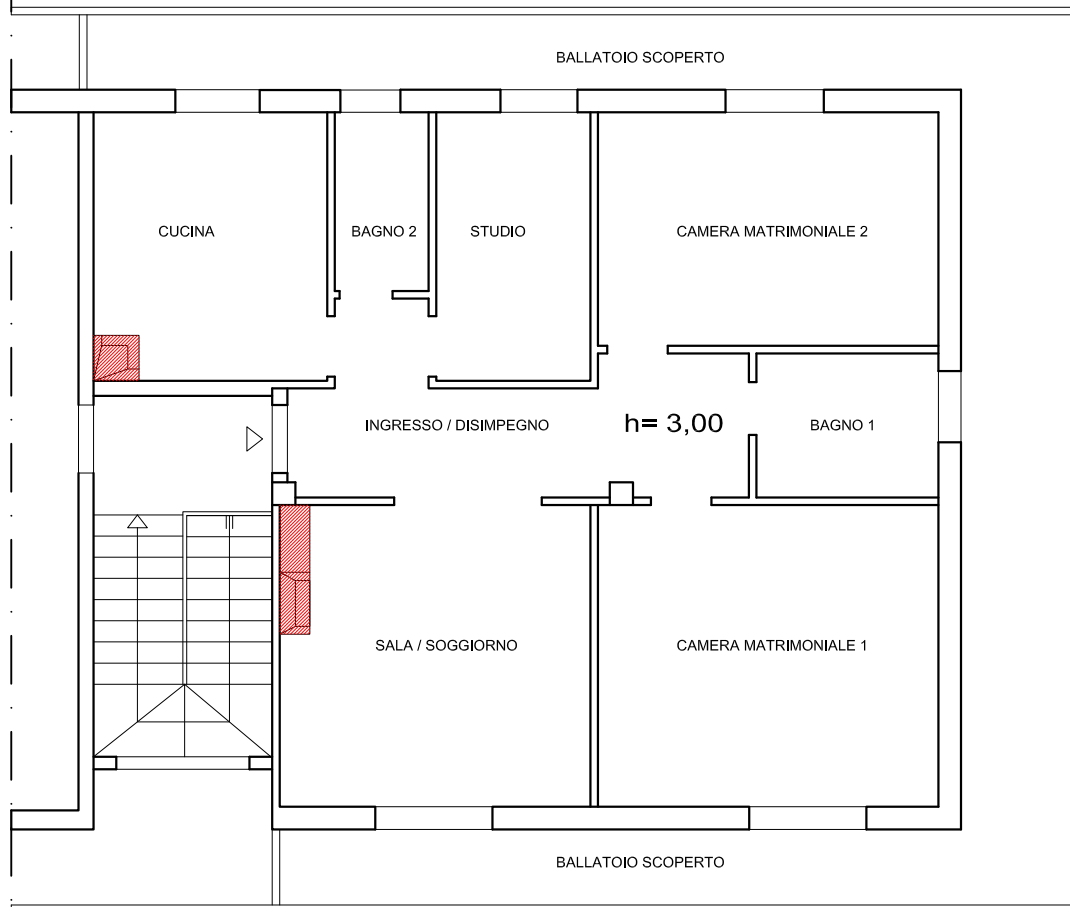
DATA **21/11/1979**
PROT. N° **2524**

Compiuta dal **GEOM. BRUNO BERNARDINI**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **TERNI**
DATA **8/3/1979**
Firma: *Geom. Bruno Bernardini*

- Situazione al 14/11/2016 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 49 Particella: 345 - Subaltemo 6 >
NA DI POLO piano: S1;

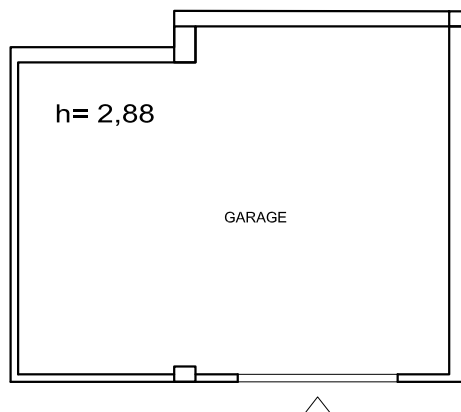
PLANIMETRIA DI RILIEVO:

APPARTAMENTO



Camini in muratura non riportati nella planimetria catastale

GARAGE



SCALA 1:100



COMUNE DI TERNI

Direzione Assetto del Territorio
Urbanistica

DCC n. 307 del 15.12.2008 Approvazione

20/02/2017

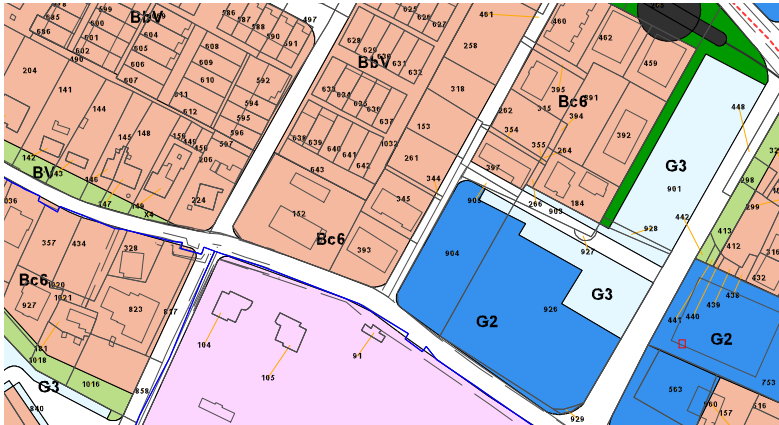


Tavola A - scala 1:2000

Tavola A

Bc6 Completamento i.f. 1.8 mc/mq (art. 59)

Tavola B

Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C

Tutela delle acque sotterranee: classe 4 (art. 39)

Tavola D

III Aree di tipo misto (art. 32)

Tavola F

2CT3 UNITA' di PAESAGGIO-2CT3 Borgorivo (art. 2CT3)

Perimetri macroaree

1 AMBITO QUARTIERI - Borgo Rivo

Tavola 5.1a

Perimetro Macroaree

Bb Zone di completamento urbano

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

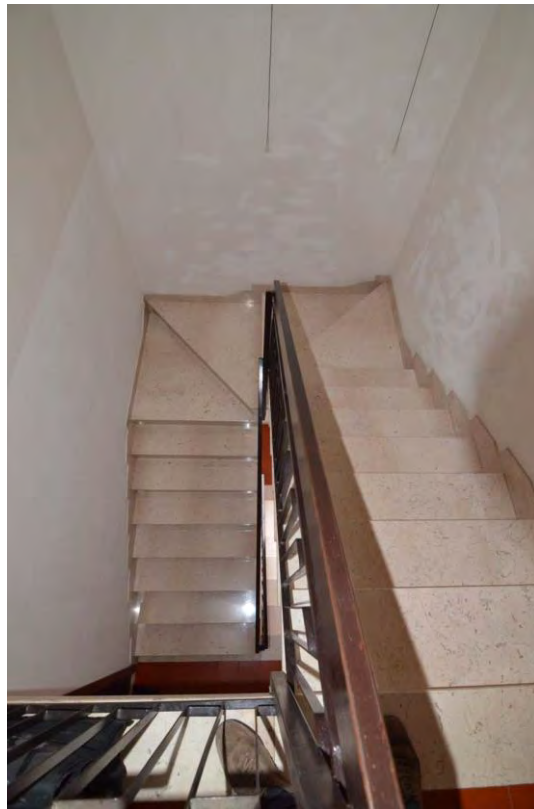


FOTO 6

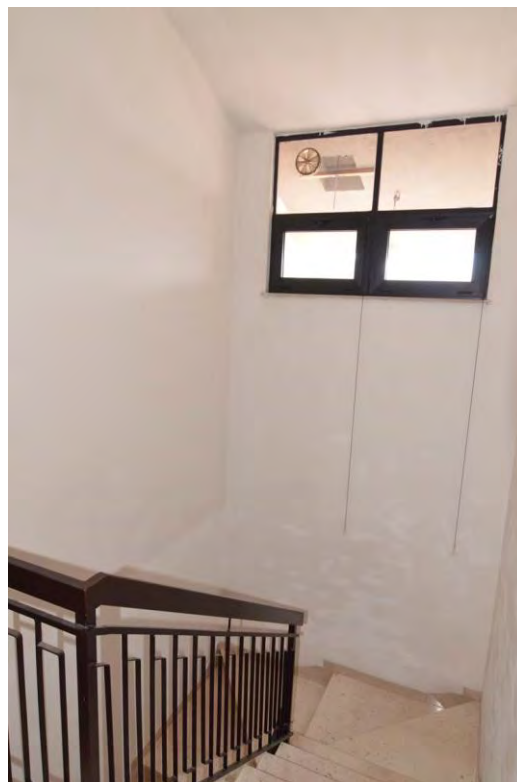


FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11

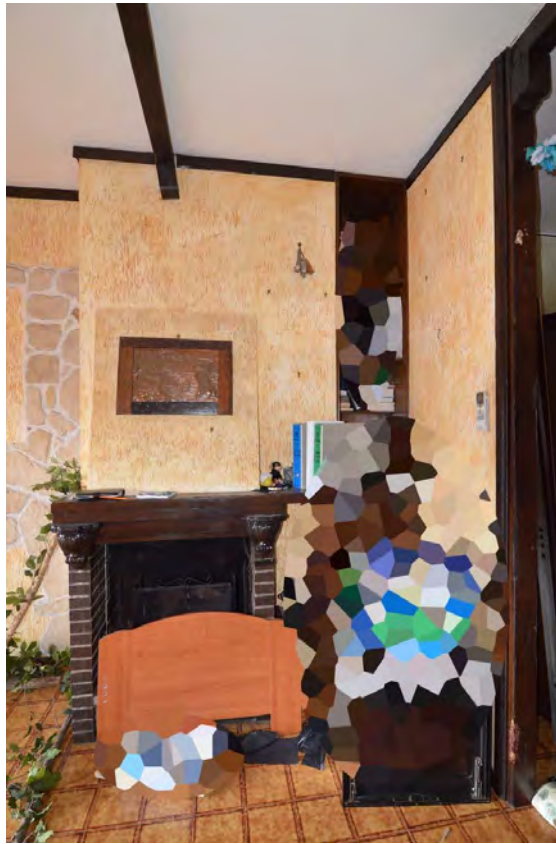


FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23



FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26



FOTO 27



FOTO 28



FOTO 29



FOTO 30



FOTO 31



FOTO 32



FOTO 33



FOTO 34



FOTO 35



FOTO 36



FOTO 37



FOTO 38

