

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **95/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - unico

Esperto alla stima: Ing. Roberto Caldarelli
Codice fiscale: CLDRRT69C11L182R
Studio in: Strda di Vallestretta 49A - 05100 Terni
Email: roberto.caldarelli69@gmail.com
Pec: roberto.caldarelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Mentana 29D (già e in catasto 23C) - Capoluogo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS e OMISSIS, foglio 123, particella 235, subalterno 1, scheda catastale 389132, indirizzo via Mentana 29D (già e in catasto 23C), scala -, interno 2, piano 1, comune Terni, categoria A/3, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 65 m², rendita € 290,51

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: OMISSIS e OMISSIS, foglio 123, particella 235, subalterno 8, scheda catastale TR0037790, indirizzo Via Mentana 29D (in catasto 56D), scala -, interno -, piano S1, comune Terni, categoria C/2, classe 6, consistenza 29 m², superficie 38 m², rendita € 73,39

2. Stato di possesso

Bene: Via Mentana 29D (già e in catasto 23C) - Capoluogo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - unico

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 Mentana 29D (già e in catasto 23C) - Capoluogo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Visitabile ed adattabile

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Visitabile ed adattabile

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mentana 29D (già e in catasto 23C) - Capoluogo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - unico

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Mentana 29D (già e in catasto 23C) - Capoluogo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - unico

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

Corpo: B

Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via Mentana 29D (già e in catasto 23C) - Capoluogo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - unico

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mentana 29D (già e in catasto 23C) - Capoluogo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Mentana 29D (già e in catasto 23C) - Capoluogo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - unico

Prezzo da libero: € 49.310,63

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Capoluogo**
Via Mentana 29D (già e in catasto 23C)

Lotto: 001 - unico

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 frazione: Capoluogo, Via Mentana 29D (già e in catasto 23C)

Note: Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (TR) CAP 05100, via Mentana 29D (già e in catasto 23C)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: La quota si intende 1/1 in quanto i coniugi OMISSIS e OMISSIS (CF OMISSIS), sono ciascuno proprietario di 1/2 del bene e sposati in regime di comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS, foglio 123, particella 235, subalterno 1, scheda catastale 389132, indirizzo via Mentana 29D (già e in catasto 23C), scala -, interno 2, piano 1, comune Terni, categoria A/3, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 65 m², rendita € 290,51

Derivante da: Atto Pubblico di Compravendita del 18/05/2010, Rogante Notaio Paolo Cirilli in Terni, Repertorio n. 40.898 Raccolta n. 15.156; Trascritto a Terni il 19/05/2010 RG 6161 e RP 3846; Registrato in Terni il 19/05/2010 al n. 3968 serie 1T

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'area antistante il fabbricato identificata al catasto al fg 123, particella 235 e sub 6 è area urbana comune al fabbricato

Confini: Da nord in senso orario, cortile posteriore, vano scale, ditta Eleonori-Gatti, cortile anteriore, Ditta Tocchi-Antonelli salvo se altri

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Il sopralluogo eseguito ha mostrato che il bene si trova in uno stato allineato alle risultanze progettuali e catastali

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Capoluogo, Via Mentana 29D (già e in catasto 23C)

Note: Magazzino e locale di deposito [C2] sito in Terni (TR) CAP 05100, via Mentana 29D (in catasto 56/D)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: La quota si intende 1/1 in quanto i coniugi OMISSIS e OMISSIS (CF OMISSIS), sono ciascuno proprietario di 1/2 del bene e sposati in regime di comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS, foglio 123, particella 235, subalterno 8, scheda catastale TR0037790, indirizzo Via Mentana 29D (in catasto 56D), scala -, interno -, piano S1, comune Terni, categoria C/2, classe 6, consistenza 29 m², superficie 38 m², rendita € 73,39

Derivante da: Atto Pubblico di Compravendita del 18/05/2010, Rogante Notaio Paolo Cirilli in Terni, Repertorio n. 40.898 Raccolta n. 15.156; Trascritto a Terni il 19/05/2010 RG 6161 e RP 3846; Registrato in Terni il 19/05/2010 al n. 3968 serie 1T

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'area antistante il fabbricato identificata al catasto al fg 123, particella 235 e sub 6 è area urbana comune agli appartamenti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Il sopralluogo eseguito ha mostrato che il bene si trova in uno stato allineato alle risultanze progettuali e catastali

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento al piano primo in edificio in linea con annessa cantina (Corpo A) ed un magazzino al piano seminterrato (Corpo B), costituito da edilizia economica e popolare degli anni '50.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Chiesa, Farmacia, Scuola pubblica, Parco Pubblico

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commercioli

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: non rilevanti nell'immediato intorno.

Attrazioni storiche: non rilevanti nell'immediato intorno.

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico buono

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni), Via Mentana 29D (già e in catasto 23C)

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

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni), Via Mentana 29D (già e in catasto 23C)

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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 220000 ; A rogito di Terni in data 18/05/2010 ai nn. 40899/15157; Registrato a Terni in data 19/05/2010 ai nn. 3969/1T; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/05/2010 ai nn. 6162/1080 ; Note: Creditore: Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma CF 09339391006

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 03/05/2016 ai nn. 4358/3086; Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma CF 09339391006.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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: 360 €

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni), Via Mentana 29D (già e in catasto 23C)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'alloggio posto al piano primo dell'edificio in linea, è raggiungibile tramite scale conformi, per caratteristiche costruttive e geometria, alla normativa vigente. Il portone di ingresso è di larghezza adeguata e non sono presenti ostacoli (risalti nel pavimento, porte ristrette, ecc.) per la libera deambulazione all'interno dell'alloggio eccetto per la presenza di un piatto doccia rialzato nel bagno comunque non adeguato alla normativa di cui alla L.13/89 e DPR 236/89. Per l'insieme di tali condizioni l'alloggio può comunque essere definito "Visitabile" e "Adattabile".

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Note Indice di prestazione energetica: il proprietario ha dichiarato, in sede di sopralluogo, di non possedere la Attestazione di Prestazione Energetica e pertanto il sottoscritto esperto ha provveduto, essendo soggetto qualificato per il rilascio del suddetto Certificato, alla sua elaborazione accertando che per l'immobile oggetto di stima può essere attribuita la classe energetica "F" come risulta dall'allegato documento (vedi allegato 7)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni), Via Mentana 29D (già e in catasto 23C)

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: SI - Visitabile ed adattabile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente, non necessaria

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non necessita

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i** ante ventennio fino al **18/05/2010** . In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Luciano Clericò, in data 19/01/1990, ai nn. 49723; registrato a Terni, in data 08/02/1990, ai nn. 367/43V; trascritto a Terni, in data 09/02/1990, ai nn. 1258/1021.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/05/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Cirilli in Terni, in data 18/05/2010, ai nn. 40.898/15.156; registrato a Terni, in data 19/05/2010, ai nn. 3968/1T; trascritto a Terni, in data 19/05/2010, ai nn. 6161/3846.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Capoluogo, Via Mentana 29D (già e in catasto 23C)

Numero pratica: 12275

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Progetto di ampliamento corpo di fabbrica

Per lavori: Progetto di ampliamento corpo di fabbrica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/05/1957 al n. di prot. 12275

Rilascio in data 28/05/1957 al n. di prot. 12275

Abitabilità/agibilità in data 12/11/1958 al n. di prot. 30701

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Il bene è conforme allo strumento urbanistico (vedi Permesso a costruire n° 12275 del 28/05/1957). Successivamente non è intervenuta alcuna variazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Il bene è conforme allo strumento urbanistico (vedi Permesso a costruire n° 12275 del 28/05/1957). Successivamente non è intervenuta alcuna variazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

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

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Il bene è conforme allo strumento urbanistico (vedi Permesso a costruire n° 12275 del 28/05/1957). Successivamente non è intervenuta alcuna variazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Alloggio di tipo economico costituito da due camere da letto, cucina abitabile, servizio igienico, ripostiglio, corridoio, due balconi e cantina posta nel seminterrato; termoautonomo

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei - Ulteriori informazioni sul debitore: La quota si intende 1/1 in quanto i coniugi OMISSIS e OMISSIS (CF), sono ciascuno proprietario di 1/2 del bene e sposati in regime di comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: S1-1

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: nd

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'edificio in linea, di qualità formale buona con i suoi riferimenti agli stilemi dell'edilizia pubblica degli anni '50 del '900, ben rappresentata nei quartieri circostanti appaiono nel complesso di livello sufficiente, senza evidenze di degrado localizzato nei materiali e nei componenti edilizi, ammaloramenti o dissesti. La tipologia dei materiali, sia dei componenti esterni che di quelli interni, è quella prevalente negli anni della sua costruzione (fine anni '50). All'interno degli alloggi sono state apportate manutenzioni ai materiali di finitura, senza peraltro alterare la connotazione complessiva di edilizia residenziale pubblica di quegli anni. Gli impianti sono stati rifatti nel 1999 e sono dotati di Certificati di Conformità. Negli stessi anni non si erano affermati ancora criteri di contenimento dei consumi energetici, tanto che l'immobile oggetto della stima (come probabilmente tutti i rimanenti dell'edificio a torre) risulta in classe energetica "F".

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone - Note: l'edificio è di 3 piani fuori terra, quindi qui si intende la copertura dell'intero edificio
Fondazioni	tipologia: plinti isolati materiale: c.a. condizioni: buone - Note: non si apprezzano quadri fessurativi riconducibili a cedimenti fondali, pur essendo stato costruito l'edificio prima della classificazione sismica del comune di Terni
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone - Note: Le scale sono rivestite in travertino, con pedate e alzate comode; assenza di ascensore.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone - Note: I telai in c.a. non sono a vista e non si notano quadri fessurativi di alcun tipo

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**
- Note: Infissi anni '60 in legno e vetro semplice

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **sufficienti**

- Note: Di tipo alla veneziana con graniglia levigato e lucidato

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagno** condizioni: **sufficienti**

- Note: piastrelle in monocottura

Rivestimento ubicazione: **cucina** condizioni: **sufficienti**

- Note: piastrelle in monocottura

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Antifurto - Note: assente

Ascensore - Note: assente

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **impossibile** condizioni: **sufficienti** conformità: **si**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima è stata effettuata con il criterio del più probabile valore di mercato di beni consimili, applicando il prezzo medio rilevato alla Superficie Complessiva (SC), determinata, ai sensi della L.457/78, sommando alla superficie commerciale residenziale (SR) la Superficie non Residenziale (SnR) soggetta ad un coefficiente di riduzione pari a 0,3 per i balconi (comunicanti con i vani principali) e pari a 0.15 per la cantina in quanto pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup reale lorda	65,00	1,00	65,00
balconi	sup reale lorda	7,00	0,30	2,10
cantina	sup reale lorda	5,00	0,15	0,75
		77,00		67,85

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B**

Locale seminterrato con pavimento in cemento grezzo, pareti in muratura a vista, porta d'ingresso in ferro e finestre (2 a filo parete) in legno con rete; il locale è dotato di impianto di illuminazione collegato all'appartamento interno 2.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei - Ulteriori informazioni sul debitore: La quota si intende 1/1 in quanto i coniugi OMISSIS e OMISSIS (CF OMISSIS), sono ciascuno proprietario di 1/2 del bene e sposati in regime di comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **38,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: nd

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.25

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Vedi Corpo A, anche per descrizione dettagliata fondazioni, pareti etc, Nello specifico il locale è grezzo con pavimenti allo stato di cemento grezzo, pareti solo parzialmente intonacate, soffitto con travetti e pignatte a vista; le 2 finestre contrapposte sono costruite in legno con rete metallica 10x10 mm per consentire il passaggio dell'aria e retina del tipo per zanzariere per evitare ingresso animali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima è stata effettuata con il criterio del più probabile valore di mercato di beni consimili, applicando il prezzo medio rilevato alla Superficie Commerciale Complessiva (SC), determinata, ai sensi della L.457/78 e soggetta ad un coefficiente correttivo pari a 0,25 per il fatto che il magazzino costituisce pertinenza accessoria con accesso indipendente ed esterno all' u.i..

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup reale lorda	38,00	0,25	9,50
		38,00		9,50

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

Stima sintetica basata sul valore medio di mercato di edilizia residenziale omogenea, tenuto conto delle prestazioni funzionali, della dotazione e dello stato di manutenzione. Le fonti di informazione utilizzate per il parametro unitario sono consistite nei dati pubblicati dalla camera di commercio, dalla pubblicitaria specializzata, da interrogazione diretta di agenzie immobiliari. Sono state poi calcolate le superfici utili nette (con riduzioni opportune per le superfici non residenziali) alle quali è stato applicato il suddetto parametro di valore medio di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fabbricati di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min 800 - max 900 €/mq (di superficie netta), semicentro, abitabile
min 700 - max 1050 €/mq (di superficie commerciale), stato conservativo normale, semicentro.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	65,00	€ 750,00	€ 48.750,00
balconi	2,10	€ 750,00	€ 1.575,00
cantina	0,75	€ 750,00	€ 562,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.887,50
Valore corpo			€ 50.887,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.887,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.887,50

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	9,50	€ 750,00	€ 7.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.125,00
Valore corpo			€ 7.125,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.125,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.125,00

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	67,85	€ 50.887,50	€ 50.887,50

	economico [A3]			
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	9,50	€ 7.125,00	€ 7.125,00

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. (min.15%)	€ 8.701,88
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:	€ 49.310,63
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 49.310,63

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Allegati

1. Visure catastali degli immobili
2. Planimetrie Catastali
3. Permesso a costruire
4. Agibilità
5. Atto di compravendita
6. Documentazione fotografica
7. Attestato Prestazione Energetica

Data generazione:
03-11-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Roberto Caldarelli

MODULARIO
F. - Cat. S.T. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

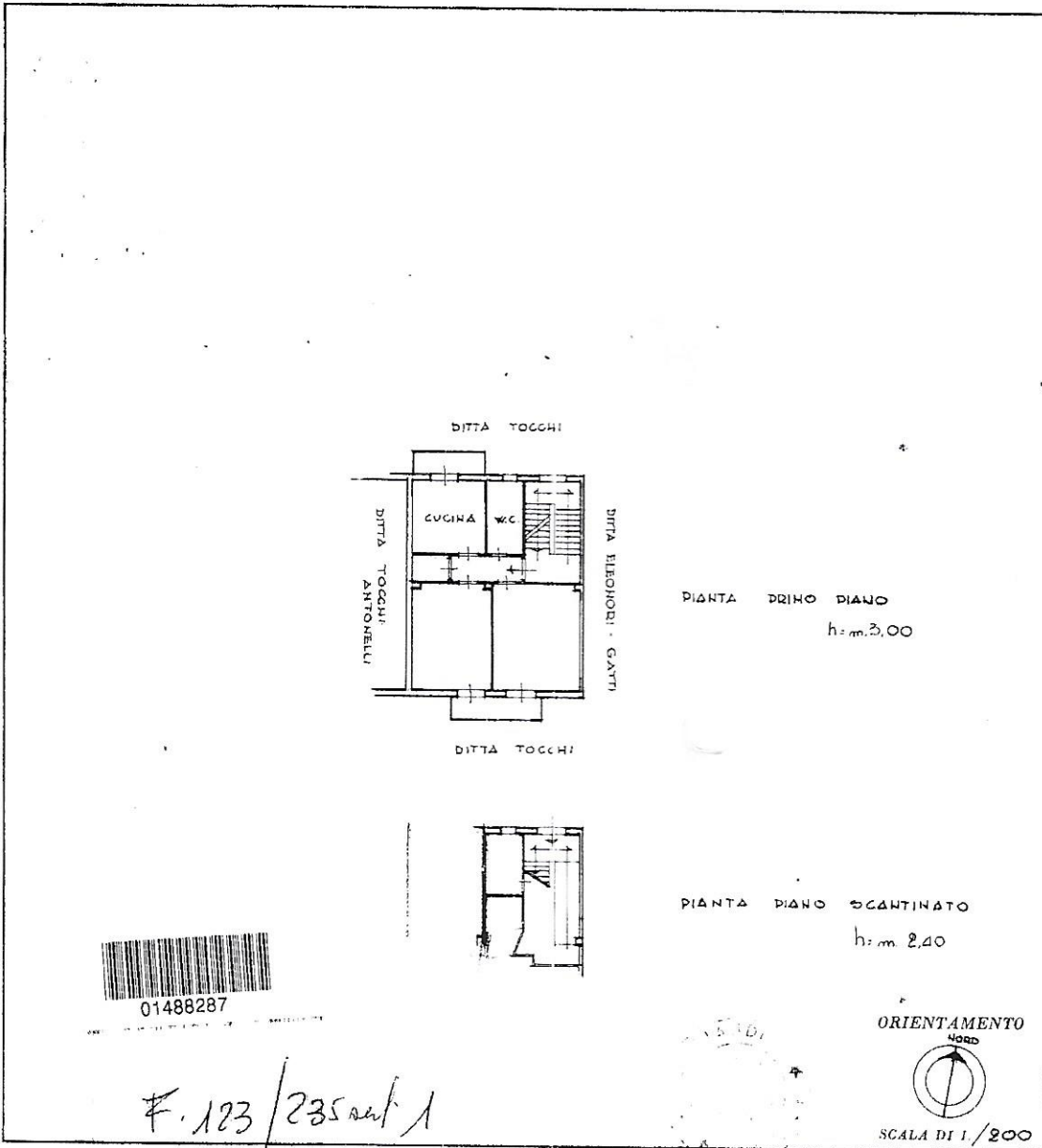
(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1939, N. 652)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via MENTANA N.° 23/C bis

Ditta TOCCHI ROMOLO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI SCHEDA F. N.° 389132



F. 123 / 235 aut 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	2016
PROT. N°	24102

Compilata dal Geom. **CLAUDIO RUTILI**
(titolo, nome cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di **TERNI**

DATA **22.12.58**

Firma: **Geo. Claudio Rutili**

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 123 - Particella: 235 - Subalterno: 1 >
VIA MENTANA n. 23C piano: S1-1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0037790 del 13/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

VIA MENTANA

civ. 56 D

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 123

Particella: 235

Subalterno: 8

Compilata da:

TOCCHI VALTER

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Terni

N. 19

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di TERNI (LI) - < Foglio: 123 - Particella: 235 - Subalterno: 8 >
VIA MENTANA n. 56/D piano: S1;

10 metri

PIANO PRIMO INTERRATO

H = 2.50



Ultima planimetria in atti

Documentazione fotografica perizia n. 1321
Esterni



Facciata dell'edificio in linea; l'appartamento periziato si trova al primo piano



L'area antistante all'edificio è di proprietà esclusiva di tutti gli appartamenti dell'edificio civico 29D

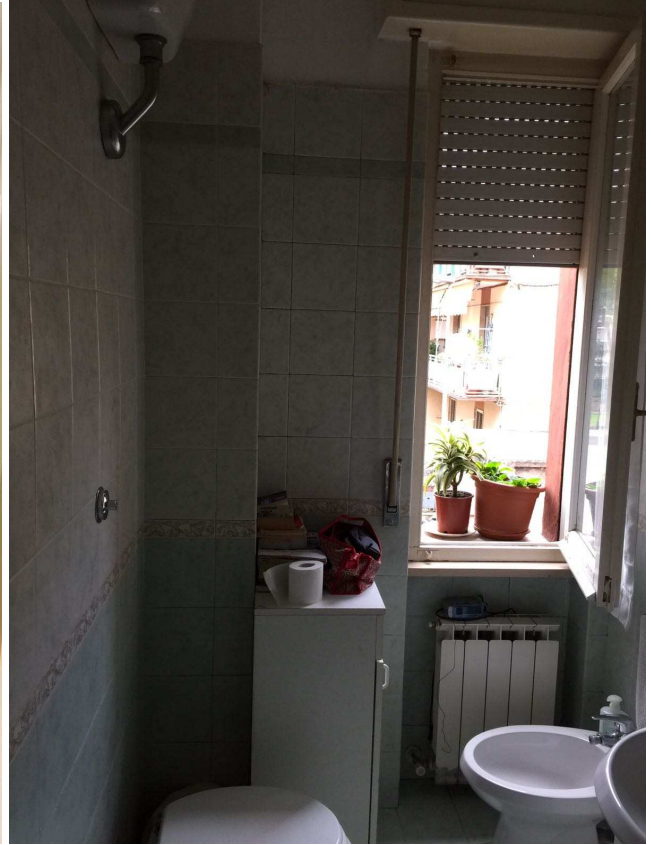


L'edificio possiede anche una seconda entrata dal lato Via del Vascello 10

Interni



Scale e portone d'ingresso



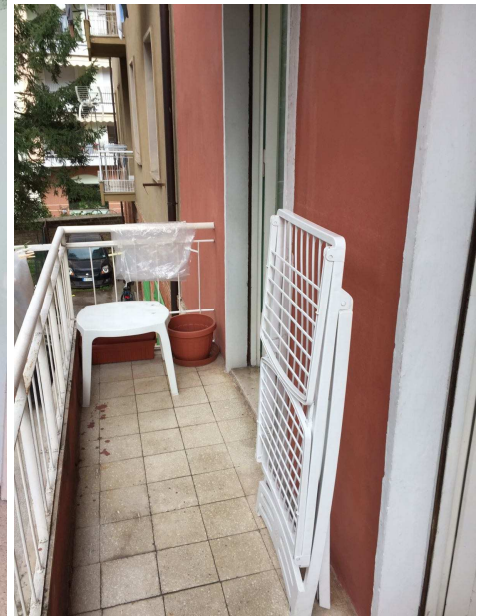
Corridoio e bagno



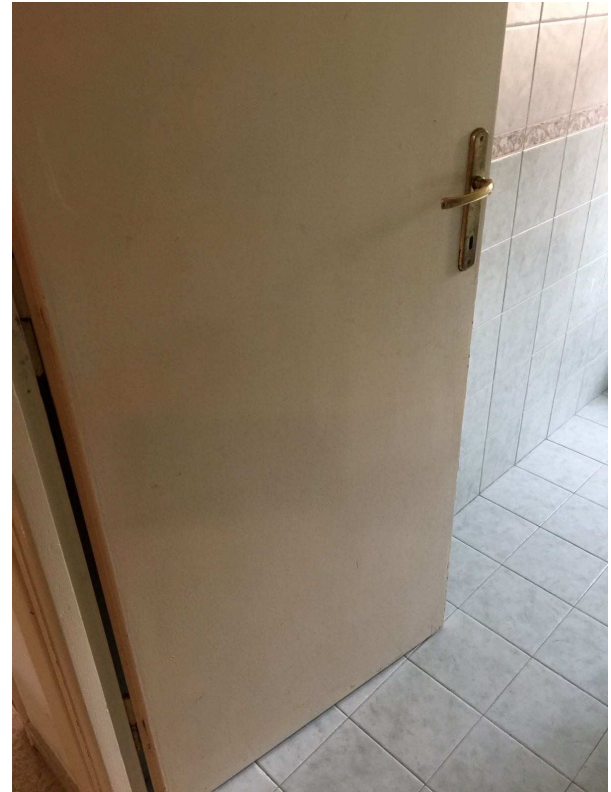
Camera da letto



Camera da letto



Balcone



Dettagli degli infissi esterni ed interni



Ingresso della cantina (1.6x2.5 m) annessa all'appartamento (Corpo A) e del magazzino (Corpo B)



Magazzino, locale uso deposito (Corpo B)