

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro: "Omissis"

N° Gen. Rep. **108/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Claudio Nunzi**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 -
Appartamento di civile
abitazione**

Esperto alla stima: **Arch. Sandro Di Mattia**

Codice fiscale: DMTSDR50L08F844S

Studio in: Via della Doga 49F - 05100 Narni

Telefono: 0744-751564

Fax: 0744-737054

Email: sandro.dimattia@yahoo.it

Pec: sandro.dimattia@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Modiolio 13 - TERNI - 05100

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: "Omissis", foglio 49, particella 258, subalterno 7, indirizzo Via del Modiolio 13, piano 1, comune TERNI, categoria A/2, classe 5, consistenza 5, rendita € 271.14

2. Stato di possesso

Bene: Via del Modiolio 13 - TERNI - 05100

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: APPARTAMENTO

Possesso: Occupato da "Omissis", con contratto di locazione stipulato in data 29/09/2017 per l'importo di euro 420,00 con scadenza mensile Registrato a TERNI il 03/10/2017 ai nn. 004791-Serie T1 Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/09/2020

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Modiolio 13 - TERNI - 05100

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: APPARTAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO, MA ADATTABILE

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Modiolio 13 – TERNI - 05100

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: APPARTAMENTO

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

5. Comproprietari

Beni: Via del Modiollo 13 - TERNI - 05100
Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione
Corpo: APPARTAMENTO
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via del Modiollo 13 - TERNI - 05100
Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione
Corpo: APPARTAMENTO
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Modiollo 13 - TERNI - 05100
Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione
Corpo: APPARTAMENTO
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via del Modiollo 13 - TERNI - 05100
Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione
Prezzo da libero:

€ 86.510,78

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **TERNI**
Via del Modiolò 13

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: TERNI, Via del Modiolò 13

Note: Con diritti pro-quota sugli spazi comuni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "Omissis" - Piena proprietà

Cod. Fiscale: "Omissis"

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "Omissis", foglio 49, particella 258, subalterno 7, indirizzo Via del Modiolò 13, piano 1, comune TERNI, categoria A/2, classe 5, consistenza 5, rendita € 271.14

Millesimi di proprietà di parti comuni: Diritto pro-quota, non quantitativamente indicato, sulla corte pertinenziale del fabbricato comprendente l'unità abitativa trattata, censita al NCT del Comune di Terni al Fg. 49 p.la 258 di mq 1090, come descritto nell'Art. 1 dell'atto di compravendita a rogito notaio Dott. Fulvio SBROLLI Rep. 136697/23697 del 21/04/2004.

Confini: La planimetria depositata non risulta conforme all'attuale stato di fatto. L'U.I. trattata confina con corte comune su tutti i lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni; errata rappresentazione grafica del perimetro del locale ripostiglio contiguo al vano scala; il diverso posizionamento di alcune porte interne ed esterne, nuova apertura finestra zona soggiorno soppalco d'arredo lato ingresso.

Regolarizzabili mediante: DOCFA -Variazione Catastale

Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica del locale ripostiglio, diversa distribuzione degli spazi interni e diversa posizione di alcune porte interne ed esterne, indicazione nuove aperture.

DOCFA - Rilievo restituzione e compilazione di tutti i modelli: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è posto a nord-ovest del centro cittadino di Terni nel quartiere di Campitello. Campitello è un tranquillo quartiere residenziale sviluppatasi a partire dalla seconda metà degli anni sessanta con varie tipologie edilizie singola, plurifamiliare e condominiale ad alta densità abitativa. Il quartiere è ben asservito da strade di fluida percorribilità.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenza/commercio a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: centro sportivo - centro benessere - supermercati

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenza/commercio

Importanti centri limitrofi: San Gemini - Cesi - Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore - Zona archeologica Carsulae - Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Chiese e Musei.

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea urbana mt 150, Stazione ferroviaria Terni Km 6, RATO Raccordo Autostradale Terni Orte Km 6,5

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da "Omissis", con contratto di locazione stipulato in data 29/09/2017 per l'importo di euro 420,00 con cadenza mensile

Registrato a TERNI il 03/10/2017 ai nn.004791-Serie T1

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/09/2020

Opponibilità ai terzi:

Note: Si precisa: che in sede di primo accesso eseguito l'08/09/2017 l'esecutato dichiarava che l'immobile era occupato oltre che dallo stesso dai suoi familiari; successivamente, in sede di sopralluogo per ulteriori rilievi tecnici, il sottoscritto CTU veniva a conoscenza che l'immobile era stato ceduto in Locazione alla Sig.ra "Omissis" e di ciò ne dava immediata comunicazione al Custode, il quale in data 28/11/2017 predisponeva ed effettuava un secondo accesso e rilevava effettivamente che l'immobile era occupato da "Omissis" unitamente ai due figli minori in forza al Contratto di Locazione sopra citato, che non è opponibile al procedimento perché registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento. Si dichiara comunque la congruità del Canone mensile pattuito.

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 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro "Omissis"; Derivante da: MUTUO A GARANZIA IPOTECARIA; Importo ipoteca: €

320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito Notaio Dott. Fulvio SBROLLI in data 17/12/2007 ai nn. 165035/30675; Trascritto/Iscritto a TERNI in data 19/12/2007 ai nn. 16001/3837

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro "Omissis"; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobiliare; a rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale Terni in data 15/05/2017 Trascritto/Iscritto a TERNI in data 14/06/2017 ai nn. 6049/4066;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in*

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO ma Adattabile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: LUCARINI Lollino fu Leonardo **proprietario/i ante ventennio** fino al **30/03/1957** dell'area.

Titolare/Proprietario: TESTAGUZZA Antonio nato a Spoleto l'01/03/1927 - FINOCCHI Luigi nato a Terni il 12/01/1895 dal 30/03/1957 al 17/04/1968. In forza di atto di compravendita - a rogito Notaio Federico FEDERICI, in data 30/03/1957, trascritto a Spoleto, in data 10/04/1957, ai n.1312 dell'area e del fabbricato realizzato sulla stessa

Titolare/Proprietario: TESTAGUZZA Antonio nato a Spoleto il 01/03/1927 e FINOCCHI Teresa nata Terni il 21/06/1926 dal 17/04/1968 al 31/05/1983. In forza di Successione legittima; registrata a Terni, in data 17/04/1968, ai nn. 99/441; trascritto a Spoleto, in data 26/10/1968, al n. 5981.

Titolare/Proprietario: TESTAGUZZA Carla nata Terni il 08/02/1957 e FINOCCHI Teresa nata a Terni il 21/06/1926 dal 31/05/1983 al 21/04/2004. In forza di Successione legittima; registrata a TERNI, in data 28/10/1983, ai nn. 91/585; trascritto a TERNI, in data 21/11/1983, ai nn. 8134/6507.

Titolare/Proprietario: "Omissis" ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Fulvio SBROLLI, in data 21/04/2004, ai nn. 136697/23697; registrato a TERNI, in data 22/04/2004, ai nn. 1479/1T; trascritto a TERNI, in data 23/04/2004, ai nn. 4684/2994.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6190
Intestazione: TESTAGUZZA ANTONIO
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Chiusura Veranda e Costruzione balcone
Oggetto: Ristrutturazione Edilizia
Rilascio in data 13/05/1970 al n. di prot. 6190
Abitabilità/agibilità in data 26/07/1973 al n. di prot. 21530 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 1626
Intestazione: TESTAGUZZA Antonio e FINOCCHI Luigi
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO
Oggetto: Ristrutturazione Edi
Rilascio in data 31/01/1979 al n. di prot. 1626
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 42468
Intestazione: TESTAGUZZA Antonio e FINOCCHI Luigi
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO
Oggetto: Ristrutturazione Edi
Rilascio in data 22/12/1982 al n. di prot. 42468
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Il presente titolo abilitativo risulta volturato a TESTAGUZZA Carla e FINOCCHI Teresa a far data dal 15/07/1983 (Nota n. 24148)

Numero pratica: 20127
Intestazione: TESTAGUZZA Carla e FINOCCHI Teresa
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: MODIFICA TETTO PER REALIZZAZIONE LOCALI DI SGOMBERO
Oggetto: Ristrutturazione Edi
Rilascio in data 03/01/1991 al n. di prot. 20127
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 14936
Intestazione: TESTAGUZZA Antonio e FINOCCHI Luigi
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione Casa di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 25/06/1958 al n. di prot. 14936
Abitabilità/agibilità in data 26/07/1973 al n. di prot. 21530

Numero pratica: 8863

Intestazione: TESTAGUZZA ANTONIO
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO
 Rilascio in data 13/07/1974 al n. di prot. 8863
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 63359
 Intestazione: "Omissis"
 Tipo pratica: D.I.A.
 Per lavori: Diversa distribuzione degli spazi interni, rifacimento opere di finitura interna realizzazione soppalco d'arredo sostituzione degli infissi
 Oggetto: STRAORDINARIA MANUTE
 Presentazione in data 13/04/2005 al n. di prot. 63359
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Adiacente il pianerottolo di accesso all'appartamento è stato ricavato, nel sottotetto esistente un Ripostiglio mediante l'apertura di una porta sul muro portante; all'interno dell'appartamento risultano invece le seguenti difformità: non è stata realizzata la scala a chiocciola di accesso al soppalco di arredo; non è stato realizzato il tramezzo tra soggiorno e disimpegno antistante la camera da letto ed il bagno principale; è stata aperta una nuova finestra in soggiorno zona soppalco d'arredo soprastante la porta d'ingresso; risultano spostate la finestra del bagno principale e la porta d'ingresso alla cucina; nei due locali sottotetto autorizzati dalla C.E. del 1991 risultano apportate le seguenti modifiche: chiusura delle due finestre poste sul lato destro del locale sottotetto contiguo al disimpegno-bagno principale e apertura di un lucernario; realizzazione di tramezzo per disimpegnare l'accesso ai due locali sottotetto con apertura di un nuovo accesso di collegamento tra loro. Realizzazione di un nuovo accesso per lo sfruttamento di un zona contigua del sottotetto non accessibile in precedenza; realizzazione al suo interno di alcuni tramezzi finalizzati alla suddivisione dell'intera superficie in tre vani rispettivamente destinati a bagno, vestibolo e soffitta; nel bagno risulta realizzata una nuova finestra.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria Edilizia ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1/2015

Descrizione delle opere da sanare: Tramezzi, aperture e porzioni di sottotetto precedentemente non accessibili.

Sanatoria edilizia comprendente; spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni: € 6.000,00

Sanatoria sismica comprendente; spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni: € 3.000,00

Oneri Totali: € 9.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: TERNI, Via del Modiolio 13

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	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

	<p>affiancano la sigla Bc: 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. 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 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: a) 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); b) altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50; c) 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

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **APPARTAMENTO**

Oggetto della presente perizia é un appartamento di civile abitazione composto da: Soggiorno Pranzo con soppalco d'arredo, cucina/tinello con balcone, bagno e camera da letto con balcone oltre tre vani sottotetto di cui due autorizzati ed uno ricavato successivamente senza alcun titolo ed in parte destinato ad uso bagno; al momento del sopralluogo i vani sottotetto autorizzati risultavano utilizzati come camere da letto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di "Omissis" - Piena proprietà

Cod. Fiscale: "Omissis"

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **174,40**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento trattato, così come allo stato attuale, risulta in buono stato di mantenimento privo di vizi apparenti sia per quanto riguarda le finitura che l'impiantistica. Il fabbricato che lo comprende, staticamente privo di vizi apparenti, necessita invece di un generale intervento manutentivo alle facciate esterne

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento a nervatura parallela condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: continue materiale: muratura condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale protezione: **pvc simil legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno a pannello riquadrato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco tradizionale a calce** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **Monocottura** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **Monocottura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **ordinari** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **gres** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica smaltata** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **antecedente al 1990**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti**

normative

Telefonico

tipologia: **con cavi a vista** centralino: **assente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	Non certificato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stato possibile acquisire la Certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Fisso a termosifoni
Stato impianto	buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici reali dell'unità abitativa, dei balconi, dei locali sottotetto e del ripostiglio posto fuori dall'appartamento sul pianerottolo della scala, sono state tutte direttamente rilevate in sito. La superficie non residenziali accessorie dei balconi, dei locali sottotetto e del ripostiglio posto fuori dall'appartamento sul pianerottolo della scala, sarà adeguata a quella dell'appartamento presa come base di riferimento, mediante l'applicazione del coefficiente correttivo mediamente ricorrente sul mercato edilizio locale e e più precisamente: 0,25 per i balconi - 0.50 per i locali sottotetto - 0,40 per il ripostiglio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Zona residenziale	sup reale netta	82,00	1,00	82,00
Locali accessori sottotetto	sup reale netta	78,00	0,50	39,00

Balcone	sup reale netta	7,50	0,25	1,88
Ripostiglio su ballatoio scala	sup reale netta	6,90	0,40	2,76
		174,40		125,64

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:

Per l'appartamento sarà definito il più probabile valore di mercato basando la stima sul metodo della consistenza riferita a valori unitari definiti sinteticamente risultati dalla media tra quelli rilevati dalle fonti di riferimento come in appresso indicate. In sede di definizione del valore si terrà particolare conto della tipologia dell'alloggio e delle condizioni generali del fabbricato che lo comprende. La consistenza sarà riferita a quella presa per base del mq di superficie utile commerciale. La superficie reale dei locali sottotetto non abitabili e dei balconi sarà rapportato a quella residenziale mediante applicazione di coefficiente correttivo mediamente ricorrenti sul mercato edilizio locale e fissati in 0,50 per i locali direttamente collegati all'appartamento 0,40 per il ripostiglio sul panerottolo scala e 0,25 per i balconi..

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI
 Agenzia delle Entrate di Terni - CC.CC.II.AA. di Terni - Immobiliare
 Bonifazi - Immobiliare .it.

8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Per l'appartamento sarà definito il più probabile valore di mercato basando la stima sul metodo della consistenza riferita a valori unitari definiti sinteticamente. La consistenza sarà riferita a quella presa per base del mq di superficie utile commerciale. La superficie reale dei locali sottotetto non abitabili e dei balconi sarà rapportato a quella residenziale mediante applicazione di coefficienti correttivi mediamente ricorrenti sul mercato edilizio locale e fissati in 0,50 per i locali direttamente collegati all'appartamento 0,40 per il ripostiglio sul panerottolo scala e 0,25 per i balconi...

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Zona residenziale	82,00	€ 900,00	€ 73.800,00
Locali accessori sottotetto	39,00	€ 900,00	€ 35.100,00
Balcone	1,88	€ 900,00	€ 1.687,50
Ripostiglio su ballatoio scala	2,76	€ 900,00	€ 2.484,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.071,50
Valore Corpo			€ 113.071,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.071,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.071,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMEN TO	Abitazione di tipo civile [A2]	125,64	€ 113.071,50	€ 113.071,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 16.960,73

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.600,00

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:

€ 86.510,78

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 86.510,78

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro

Data generazione:
27-02-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Sandro Di Mattia

ALLEGATO 01
Documentazione Fotografica



FOTO AEREA



PROSPETTO EST



PROSPETTO SUD-EST



PROSPETTO SUD-EST



PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD-OVEST

FOTO INTERNE



INGRESSO - RIPOSTIGLIO



SOGGIORNO



SOGGIORNO



CUCINA



BAGNO



CAMERA



CORRIDOIO



LOCALE SOTTOTETTO



LOCALE SOTTOTETTO

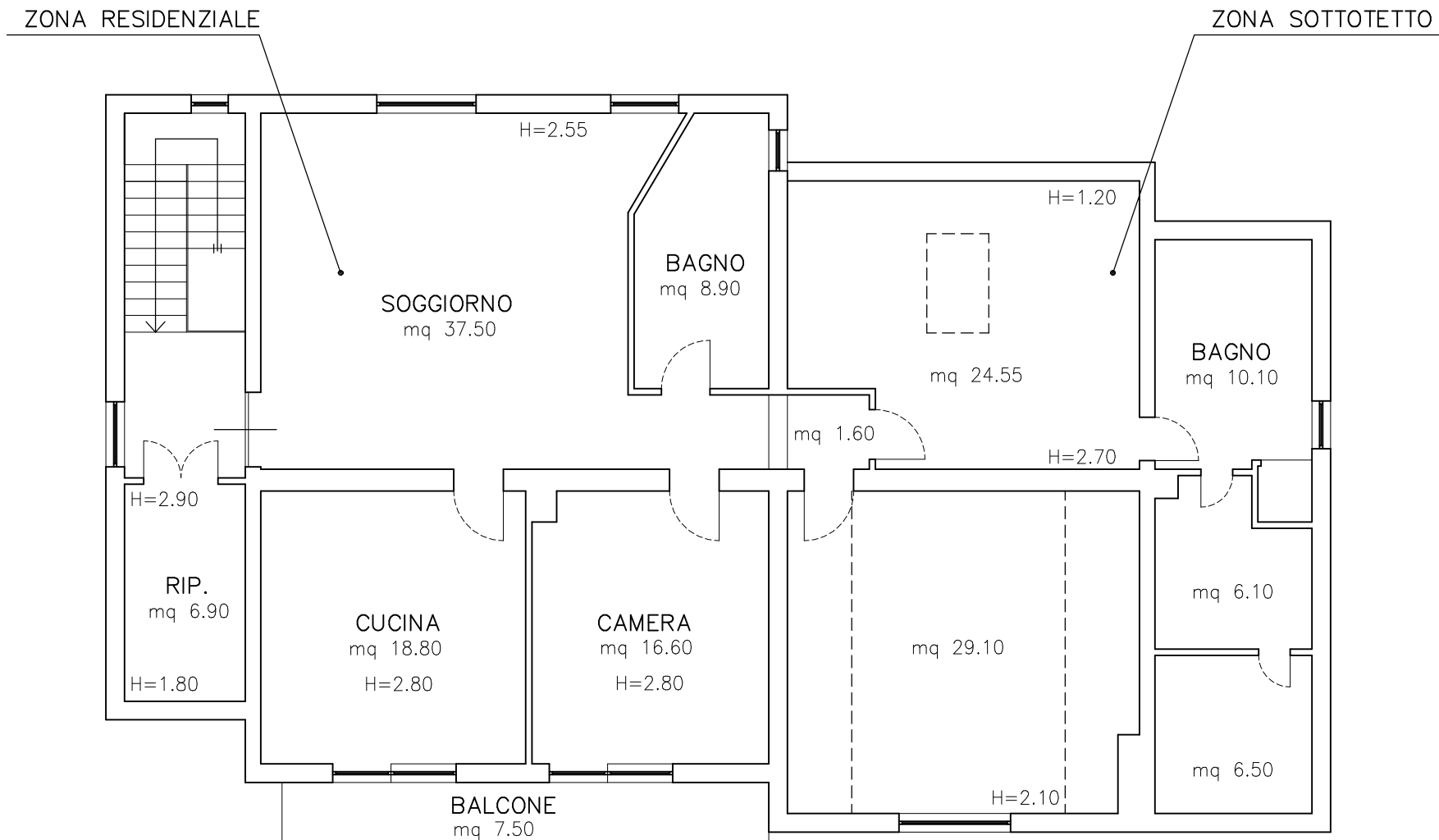


BAGNO - SOTTOTETTO

ALLEGATO 02
Documentazione Grafica

STATO ATTUALE RILEVATO IN SITO

SCALA 1:100
CON INDICATE LE SUPERFICI INTERNE



PIANO PRIMO