

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: E

N° Gen. Rep. **238/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Dott. ROBERTO PIERSANTINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto unico

Esperto alla stima: Geom. Francesco Liurni
Codice fiscale: LRFNC80A12L117T
Studio in: Piazza Dalmazia n. 34 - 05100 Terni
Email: francescliurni@gmail.com
Pec: francesco.liurni@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Curtatone 2 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: C.F. Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni C.F. Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 113, particella 280, subalterno 3, interno 3, piano T-S1, comune TERNI, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 Vani, superficie 118 Mq, rendita € 503,55 euro.

2. Stato di possesso

Bene: Via Curtatone 2 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Curtatone 2 - Terni - 05100

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Curtatone 2 - Terni - 05100

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Via Curtatone 2 - Terni - 05100

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Appartamento

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Curtatone 2 - Terni - 05100

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Appartamento

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Curtatone 2 - Terni - 05100

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Curtatone 2 - Terni - 05100

Lotto: 001 - Lotto unico

Prezzo da libero: € 76.370,59

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Terni (Terni)

Via Curtatone 2

Lotto: 001 - Lotto 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: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Curtatone n. 2

Note: Il bene oggetto di stima è situato in Terni, Via Curtatone n. 2.

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione, posta al piano rialzato o terra, con annessa cantina al piano seminterrato o piano cantine, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del comune di Terni al: foglio 113, p.lla 280, sub. 3, z.c. 1, cat. A/3, classe 3°, della consistenza di vani 6,5 , superficie catastale totale 118 mq e r.c. € 503,55.

Confini: vano scale, altra proprietà privata, Via Curtatone, salvo altri.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

..... - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: C.F. Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni C.F. Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 113, particella 280, subalterno 3, interno 3, piano T-S1, comune TERNI, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 Vani, superficie 118 Mq, rendita € 503,55 euro

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2011 nota presentata con modello unico in atti dal 05/05/2011 Repertorio n. Rogante: Cirilli Paolo Sede: Terni Registrazione: Sede Compravendita (n.)

Confini: vano scala, muri perimetrali, residua proprietà I.A.C.P., salvo altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione del sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale depositata presso gli uffici del N.C.E.U. di Terni; sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. mentre secondo quanto riportato nella planimetria catastale al terrazzo si accede solo dalla cucina tramite una porta/finestra, nella realtà è stata invece riscontrata la presenza di un'altra apertura verso il locale ripostiglio; di tale apertura si riscontra traccia nell'elaborato progettuale dell'immobile (vedi Allegato 13, Difformità catastali/progettuali, punto 1).
2. - dal portone di ingresso dell'unità immobiliare si accede ad un unico ambiente, mentre dalla planimetria catastale risulta la presenza di un fondello che divide lo stesso in due, formando un corridoio (vedi Allegato 13, Difformità catastali/progettuali, punto 2).
3. Mancanza della porta di separazione tra il primo locale di ingresso ed il corridoio lungo il quale si sviluppa il resto dell'appartamento (vedi Allegato 13, Difformità catastali/progettuali, punto 3).
4. Dalle misurazioni effettuate si è riscontrata una dimensione più ampia della porta di accesso al disimpegno che adduce al vano cucina e al ripostiglio; tale dimensione, pur non corrispondendo a quella riportata nella planimetria catastale, rispecchia quella riportata nel progetto dell'unità immobiliare (di cui si è estratta copia, e che viene riportato nell'Allegato 5. Si segnala che tale difformità, seppure da evidenziare in quanto interessa una muratura portante, non risulta di fatto importante in quanto rispecchia quanto previsto nel progetto iniziale (vedi Allegato 13, Difformità catastali/progettuali, punto 4).

Altre difformità dello stato attuale rispetto alla planimetria catastale sono:

5. la porta in fondo al corridoio risulta traslata in avanti di circa 0,60 m (vedi Allegato 13, Difformità catastali/progettuali, punto 5).
6. il muro di separazione tra il locale soggiorno ed il disimpegno della cucina nello stato attuale presenta una nicchia (derivante dalla chiusura di una apertura), che non compare invece nella planimetria catastale, dove tale muro viene raffigurato come portante (vedi Allegato 13, Difformità catastali/progettuali, punto 6).
7. la porta della cucina è posizionata secondo una angolazione di 45° (vedi Allegato 13, Difformità catastali/progettuali, punto 7).

Regolarizzabili mediante:

Variazioni catastali di edifici esistenti tramite Pratica DOCFA (DOCUMENTI Catasto FABBRICATI): € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima è situato in Terni, Via Curtatone n. 2.

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale, elevato in due piani fuori terra ed uno interrato.

Al piano terra ed ai piani superiori sono ubicati gli appartamenti, mentre al piano interrato sono situate le cantine di pertinenza degli appartamenti.

L'appartamento oggetto della presente stima è posto al piano rialzato o terra, con annessa cantina al piano seminterrato, il tutto censito nel NCEU del Comune di Terni Foglio 113, Particella 280, Sub. 3, Z.C. 1[^], Cat. A/3, Classe 3[^], Vani 6,5, R.C. 503,55.

Per i diritti di piena proprietà facenti capo: 1/2 a, nato

- CF: 1/2 a,

- CF:

L'appartamento, raggiungibile dal vano scale condominiale, è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, corridoio, tre camere, bagno, terrazzo.

E' annessa a quanto sopra una cantina ubicata al piano interrato.

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento in esame è posto nella zona periferica Sud della città di Terni, a tipologia edilizia prevalentemente residenziale, con quote di tipo commerciale-direzionale.

Buoni risultano i collegamenti viari, così come le infrastrutture di tipo secondario.

Posto al piano rialzato, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 118

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: scuole (sufficiente) , centro commerciale (sufficiente) , negozi al dettaglio (sufficiente), supermercati, ipermercati (sufficienti) , farmacie (sufficiente) , autobus (sufficiente)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da-, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Da verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta ad oggi essere interessata da contratti di locazione o altri tipi di contratti; è stata prodotta una certificazione da parte della Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Ufficio Territoriale di Terni (che costituisce l'Allegato 10 del presente Elaborato Peritale) nella quale si dichiara che "non risultano presenti contratti di locazione o altre scritture private registrate".

Sono state estratte presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni visure del Registro delle Imprese, al fine di verificare l'eventuale assoggettamento dei due soggetti esegutati a procedure concorsuali.

Si è riscontrato che entrambi i soggetti esegutati non rivestono cariche societarie (Vedi Certificati riportati nell'Allegato 9 del presente Elaborato Peritale). Dai certificati sopra menzionati rilasciati dalla C.C.I.A.A. di Terni risulta infatti che: - - CF: - - CF: non sono iscritti al Registro delle Imprese di Terni e non sono iscritti al Repertorio Economico Amministrativo di Terni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ipoteca volontaria n. del 05/05/2011 a favore di Unicredit, società per azioni con sede in Roma, Via A. Specchi n.16; ed a carico dei signori enata a ; per euro 197.282,00 di cui euro 131.520,00 per concessione a garanzia di mutuo; durata anni trenta; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Cirilli, Notaio in Terni, del 04/05/2011, rep. 43966/16909;

Pignoramento immobiliare n. del 14/11/2016 a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma (..... di ; si indicano per comunicazioni e notificazioni il numero l'indirizzo di posta elettronica certificata); ed a carico dei signori il e atto giudiziario notificato dall'ufficiale giudiziario di Terni in data 18/10/2016 rep. 3282.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è parte di un condominio regolarmente costituito. Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare richiesta all'Amministrazione Condominiale

per ottenere informazioni in merito a:

1. La quota millesimale attribuita;
2. Se la proprietà in questione sia debitrice negli ultimi due anni nei confronti del Condominio ed eventualmente l'ammontare del debito;
3. Se il condominio alla data odierna ha deliberato interventi di manutenzione straordinaria dell'edificio ed eventualmente la quota di spesa di spettanza degli immobili in oggetto;
4. L'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 300,00 € (salvo conguaglio)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no

Millesimi di proprietà: 108,29, millesimi scale: 65

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'unità immobiliare in oggetto, situata al piano rialzato del fabbricato di civile abitazione, non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili a causa della presenza di scale, non dotate di apposita rampa o di servoscala; l'immobile inoltre non è dotato di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Come da indicazioni riportate nei quesiti del giudice, al momento non si procede alla redazione dell'Attestato di Prestazione energetica, che verrà prodotto solo al momento della vendita; non è possibile perciò al momento indicare il valore dell'indice di prestazione energetica. La classe energetica dell'unità immobiliare è perciò prudenzialmente indicata come Classe G.

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

Avvertenze ulteriori:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienza ventennale:

- Ante ventennio di proprietà dei signori _____, coniugi in comunione legale, complessivamente in ragione di un mezzo di piena proprietà ed un mezzo di nuda proprietà e _____ nata a Terni il _____ in ragione di un mezzo di usufrutto, per essere ad essi pervenuta in virtù di atto pubblico amministrativo di Cessione di Alloggio al rogito dell'Avv. Gabriele Bonini, ufficiale rogante dell'I.A.C.P. di Terni in data 27/04/1982 rep. 25373 e trascritto a Terni il 08/05/1982 al n. _____ di formalità, dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Terni;
- Con denuncia di successione, devoluta per legge, in morte della sig.ra _____ nata a _____ e deceduta il _____, presentata all'ufficio del registro di Terni in data 03/05/2011 den. _____ vol _____ e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Terni in data 15/07/2011 al numero _____ di formalità i diritti di un quarto di piena proprietà e un quarto di nuda proprietà ad essa spettanti furono devoluti in parti uguali al marito sig. _____, nato a Terni il _____ e alle figlie _____ nata a Terni il _____ e _____ a nata a Terni il _____;
- l'eredità relitta morendo dalla sig.ra _____, nata a _____ 1 e _____ 3 fu accettata dagli eredi con atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Paolo Cirilli, Notaio in Terni, del 04/05/2011 rep. _____ e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Terni in data 05/05/2011 al n. _____ di formalità;
- in data 01/11/1997 risulta essere deceduta la sig.ra _____ che era nata a Terni il _____ e l'usufrutto di un mezzo ad essa spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà;
- con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Paolo Cirilli, Notaio in Terni, del 04/05/2011 rep. _____ e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Terni in data 05/05/2011 al n. _____ di formalità i sig.ri _____, nato a Terni il 2 _____; _____ 5, nubile, e _____ nata a Terni il _____, nubile, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero vendevano ai sig. _____ nato a _____) il _____ e _____, coniugi in comunione legale, in parti uguali, la piena proprietà sull'unità immobiliare;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 10/12/1952 al n. di prot. 25836

NOTE: Sono state esperite delle ricerche presso l'archivio dell'Amministrazione Comunale di Terni e presso l'Archivio di Stato, che non hanno però condotto a nessun risultato.

Solo le ricerche condotte presso gli uffici dell'Ater, Azienda Territoriale Per L'Edilizia Residenziale Della Regione Umbria, al tempo proprietario e costruttore originario degli alloggi, è stato possibile reperire l'elaborato grafico e gli estremi della licenza edilizia in forza dei quali è stato edificato l'immobile (vedi allegato 5).

Non è stata rinvenuta alcuna traccia del certificato di abitabilità/agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note: DA RICERCHE EFFETTUATE NON RISULTA PRESENTE ALL'INTERNO DELL'ARCHIVIO COMUNALE ALCUNA PRATICA RELATIVA ALLA AGIBILITÀ DELL'EDIFICIO IN ESAME.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il terrazzo presenta una chiusura a vetri, che lo rende un vero e proprio vano chiuso. Tale chiusura non risulta giustificata da alcuna pratica autorizzativa presso l'Amministrazione Comunale di Terni.

Regolarizzabili mediante: Rimozione dell'infisso.

Descrizione delle opere da sanare: Tale chiusura del balcone dovrà essere rimossa, in quanto non autorizzata dagli enti preposti.

Rimozione dell'infisso a chiusura del terrazzo.: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15.12.2008

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Nel Piano Regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008-Approvazione l'immobile è identificato nella zona A e B di conservazione e completamento

Norme tecniche ed indici:

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)
3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).
Processo di attuazione
4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite
- Piani Attuativi di iniziativa pubblica. - Intervento edilizio diretto

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

Il bene oggetto della presente stima è una porzione di fabbricato sito nel Comune di Terni, Via Curtatone n. 2.

Immobile ad uso civile abitazione, posto su unico livello, indicato come PIANO RIALZATO nella planimetria catastale, censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Terni al foglio n. 113, particella 280, sub. 3, categoria A/3, classe 3°, della consistenza di vani 6,5 con una Rendita di 503,55 €.

L'edificio nel quale si trova l'immobile oggetto di stima si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato. Tale fabbricato è costituito da una struttura portante verticale in muratura ed una struttura portante orizzontale in latero - cemento.

La copertura è a doppia falda, anche essa in latero-cemento, con la presenza di un lastrico solare. L'appartamento in oggetto è composto da n.6,5 vani: dall'ingresso si accede ad un primo locale, da cui parte un corridoio, ai lati del quale si sviluppano tutti gli ambienti; l'unità immobiliare in oggetto è costituita da n. 3 camere più n.1 servizio igienico.

L'abitazione, con un'altezza netta pari a 2,70 m, è dotata di n. 1 terrazzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di + altri 1- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

..... - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva ragguagliata di circa mq **127,65**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: negli anni 50

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di Via Curtatone; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente l'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici dell'unità immobiliare è stato compiuto con un rilievo metrico, effettuato in sede di sopralluogo.

La misura delle superfici - generalmente condizionata alla misura della consistenza - si articola nella individuazione della superficie principale e di quelle secondarie, di quelle annesse e collegate, di quelle coperte e scoperte.

Poiché le unità immobiliari possono essere in genere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

I dati ricavati hanno determinato la superficie commerciale, misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, poste in relazione in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

La superficie commerciale è quindi una superficie non riscontrabile nella realtà, in quanto non si può misurare direttamente con uno strumento; essa è in realtà il risultato di più operazioni che si susseguono con una logica ben definita; dobbiamo quindi ricordare che si tratta di una superficie fittizia che deriva dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	118,00	1,00	118,00
terrazzo	sup reale lorda	2,25	0,25	0,56
cantina	sup reale lorda	7,40	0,40	2,96
		127,65		121,52

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il CRITERIO DI STIMA A VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO.

Questo procedimento si basa sul confronto, perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare l'unità immobiliare oggetto di stima. I dati relativi alle quotazioni immobiliari utilizzati per la comparazione sono quelli di seguito descritti:

il "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al IV trimestre 2016, il quale individua per beni analoghi a quello in esame (abitazioni abitabili in zona periferica del Comune di Terni) una forbice compresa tra € 700/mq e € 900/mq;

i dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, riferiti al I semestre del 2016, ritenuti di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sulla base di studi ed elaborazioni e sulla valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate, indicano per beni analoghi a quello in esame (abitazioni di tipo economico, in normale stato conservativo) una forbice compresa tra € 700/mq e € 1.050/mq.

Dal quadro mercantile appena rappresentato si evince che i valori di riferimento convergono verso una analoga forbice di quotazioni compresa tra € 700/mq e € 1.050/mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, sulla base anche di indagini di mercato personalmente svolte su immobili di simili caratteristiche e di analoga zona di appartenenza ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile in oggetto un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 750,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: STUDIO IMMOBILIARE MG di MARIO GIANGIULI e C. s.n.c., Agente Immobiliare, di Terni.

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. 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>
abitazione	118,00	€ 750,00	€ 88.500,00
terrazzo	0,56	€ 750,00	€ 421,88
cantina	2,96	€ 750,00	€ 2.220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.141,88
Valore corpo			€ 91.141,88
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.141,88
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.141,88

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	121,52	€ 91.141,88	€ 91.141,88

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%)	€ 13.671,28
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.100,00
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:	€ 76.370,59
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:

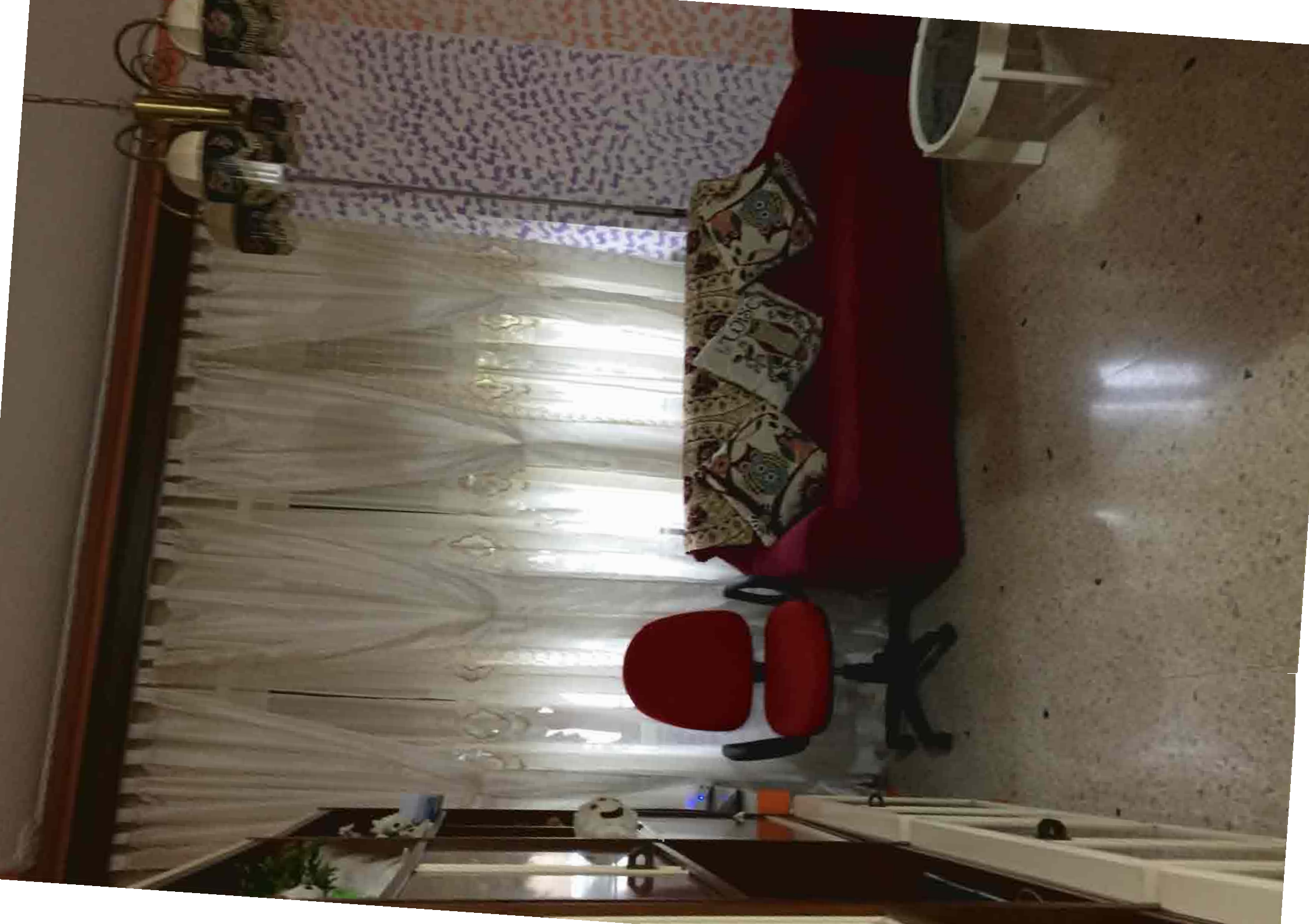
17-03-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Francesco Liurni





















Ferrolli









