

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**  
**SOC. COOP.**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **55/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Alessandro Vitali  
**Codice fiscale:** VTLLSN74R09L117S  
**Partita IVA:** 01280920552  
**Studio in:** Strda di Cardeto 61 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744-302995  
**Fax:** 0744-302995  
**Email:** [studiovitali2004@libero.it](mailto:studiovitali2004@libero.it)  
**Pec:** [alessandro.vitali@ingpec.eu](mailto:alessandro.vitali@ingpec.eu)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Gibilrossa, 12 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** **OMISSIS** nato in Iran il 16/04/1970 C.F. **OMISSIS**, foglio 123, particella 143, subalterno 22, indirizzo Via Gibilrossa 12, piano 4, sezione censuaria Terni, categoria A3, classe 3, consistenza 4.5, rendita € 348.61

### 2. Possesso

**Bene:** Via Gibilrossa, 12 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Gibilrossa, 12 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Gibilrossa, 12 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] - [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Gibilrossa, 12 - Terni (Terni) - 05100

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:**

Beni in Terni (TR) - Via Gibilrossa, 12

**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 economico [A3] sito in , Via Gibilrossa, 12

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Note: Si precisa che da atto notarile del 12/12/2001 Rep. 6000 redatto dal Notaio Dott. Paolo Cirilli il proprietario attuale ed unico dell'immobile risulta essere OMISSIS nato [REDACTED] il [REDACTED] D.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato [REDACTED] il [REDACTED] 70 C.F. OMISSIS, foglio 123, particella 143, subalterno 22, indirizzo Via Gibilrossa 12, piano 4, sezione censuaria Terni, categoria A3, classe 3, consistenza 4.5, rendita € 348.61

Derivante da: Atto di compravendita in Terni del 12/12/2001 Rep. 6000 redatto dal Notaio Dott. Paolo Cirilli

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ASSENZA TRAMEZZATURA TRA CORRIDOIO INTERNO E SALA

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale (DOCFA)

Descrizione delle opere da sanare: TRAMEZZATURA INTERNA

Spese tecniche per regolarizzazione pianta catastale: €600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero 15/07/2015, risulta un' incongruenza tra l'elaborato grafico della planimetria catastale vigente e lo stato dei luoghi.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'appartamento si trova all'interno di un condominio in una zona semicentrale, posto in riva sinistra del fiume Nera che scorre a poche centinaia di metri dal palazzo. Il quartiere è costituito prevalentemente da un tessuto urbano composto da palazzi pluripiano e case ad edilizia popolare.

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Gibilrossa, 12 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Gibilrossa, 12 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Gibilrossa, 12 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Prezzo a base d'asta del lotto:** € 73.579,10

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio di trasporto pubblico - Umbria Mobilità

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo Nido pubblico ("Pollicino" - Via Varese), Supermercati, Sali e Tabacchi, Bar, Centro commerciale "Cospea", Agenzia funebre, Agenzia immobiliare, Panificio, Agenzia interinale di lavoro, Ferramenta

### 3. STATO DI POSSESSO:

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

**Note:** Al momento del sopralluogo effettuato, ovvero 17/07/2015, l'immobile risultava non abitato. L'accesso è stato effettuato grazie al Custode Giudiziario Dott. [REDACTED] il quale in data 13/07/2015 aveva avuto accesso all'appartamento tramite forza pubblica.

### 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 annotata a favore di [REDACTED] contro **OMISSIS** - derivante da: Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: L. 279.996.260 - Importo capitale: L. 139.998.130

Rogito: Notaio Cirilli Paolo in data 12/12/2001 ai nn. 6001 - iscritto/trascritto a Terni in data 13/12/2001 ai nn. 11726 2253

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro **OMISSIS** - derivante da: Ipoteca legale - Importo ipoteca: € 77012,36 - Importo capitale: € 38506,18

Rogito: [REDACTED] a. in data 21/10/2010 ai nn. 9003 - iscritto/trascritto a Terni in data 29/10/2010 ai nn. 12973 2337

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] - SOC. COOP. contro **OMISSIS** - derivante da: Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 60000,00 - Importo capitale: € 31.772,86

Rogito: Tribunale Civile di Orvieto in data 16/11/2012 ai nn. 161 - iscritto/trascritto a Terni in data 10/12/2012 ai nn. 12209 1365

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] - SOC.  
COOP. contro OMISSIS -

Rogito: Ufficiali Giudiziari di Terni in data 27/02/2013 ai nn. 210 iscritto/trascritto a  
Terni in data 26/03/2013 ai nn. 3237 2247

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: € 408,00, ovvero €/mese 34,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.266,91

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Presunta G

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal al [REDACTED] (ante ventennio) - In forza di atto di  
assegnazione

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal [REDACTED] - In forza di atto di com-  
pravendita

A rogito: Notaio Federici Filippo in data 29/09/1987 ai nn. 11826

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto  
di compravendita

A rogito: Notaio Cirilli Paolo in data 12/12/2001 ai nn. 6000 - trascritto a: Terni in data  
12/12/2001 ai nn. 11725 7936

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Identificativo: 249/1963

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVO FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/07/1963 al n. di prot. 11200

Abitabilità/agibilità in data 19/12/1964 al n. di prot. 34257

Identificativo: 224/1964

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al nuovo fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/06/1964 al n. di prot. 13355

Abitabilità/agibilità in data 19/12/1964 al n. di prot. 34257

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Unità immobiliare sprovvista di certificazione energetica (APE)

Regolarizzabili mediante: Rilascio attestato di prestazione energetica (APE)

Oneri Totali: € 450,00

**Note:** Comprensivo di diritti di segreteria, imposte di bollo, catastali ed onorario del tecnico IVA inclusa

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n°307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	B nucleo Bc(12.10) - di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 137
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4
Altezza massima ammessa:	3 piani
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'appartamento, sito al piano quarto ed ultimo, è interno ad un condominio plurifamiliare di forma in pianta pressoché rettangolare che si sviluppa totalmente fuori terra per quattro livelli.

Sono presenti due scale separate di ingresso ed un unico portone di accesso.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e l'epoca di costruzione risale circa agli anni 60.

La composizione del Corpo A è costituita da:

- Cucina abitabile
- Sala
- Camera 1
- Camera 2
- Bagno
- Ripostiglio
- Disimpegno/Corridoio
- Terrazza (scoperta).

Fanno inoltre parte Corpo A i seguenti accessori: - Cantina (Interna al fabbricato al piano primo interrato)  
Vedere ALLEGATO 3 per ritrovare una corrispondenza tra vani e denominazioni utilizzate in perizia.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **153.45**

è posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: Anni 60 ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12 di Via Gibilrossa di interno , ha un'altezza interna di circa: 3.05 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

#### Condizioni Generali dell'immobile:

Il palazzo esternamente si presenta in uno stato di conservazione non ottimale dovuto al numero di anni passati (edificato negli anni 60) a diretto contatto con gli agenti atmosferici. L'edilizia è di tipo economico nelle finiture esterne. La tinteggiatura è quasi inesistente e l'intonaco sottostante comincia ad intravedersi, anche il cemento armato negli spigoli e nelle zone più a contatto con la pioggia comincia a perdere di compattezza. Internamente il fabbricato, privo di ascensore, si presenta in uno stato comparabile a quello già descritto esternamente, con tinteggiatura rappezzata ed usura dovuta agli anni di utilizzo da parte dei condomini.

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b> <b>Note:</b> Tipo SAP a getto rasato.

Strutture verticali	<p>materiale: <b>muratura</b>  condizioni: <b>sufficienti</b>  <b>Note:</b> La struttura è mista ovvero costituita da paramenti murari sul perimetro e telai in cemento armato all'interno.</p>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b>  materiale: <b>legno</b>  protezione: <b>tapparelle</b>  materiale protezione: <b>plastica</b>  condizioni: <b>scarse</b></p>
Infissi interni	<p>tipologia: <b>a battente</b>  materiale: <b>legno tamburato</b>  condizioni: <b>scarse</b></p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: <b>mattonelle di granigliato</b>  condizioni: <b>scarse</b>  <b>Note:</b> Tipologia "Marmittoni" ovvero graniglia di marmo mista a cemento.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>marmo</b>  condizioni: <b>sufficienti</b>  <b>Note:</b> Tipologia "Marmittoni" ovvero graniglia di marmo mista a cemento.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b>  materiale: <b>legno tamburato</b>  accessori: <b>senza maniglione antipanico</b>  condizioni: <b>scarse</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagno</b>  materiale: <b>klinker</b>  condizioni: <b>scarse</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>cucina</b>  materiale: <b>klinker</b>  condizioni: <b>scarse</b></p>

**Impianti:**

Citofonico	<p>tipologia: <b>audio</b>  condizioni: <b>scarse</b></p>
------------	---

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>convettori</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> <b>Note:</b> Caldaia esterna all'abitazione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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 l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso 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'accurata 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 del territorio del Comune di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche dell'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 consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Cucina	Superficie lorda	10,77	1,00	10,77
Camera 1	Superficie lorda	21,90	1,00	21,90
Camera 2	Superficie lorda	19,30	1,00	19,30
Sala	Superficie lorda	19,85	1,00	19,85
Corridoio/Disimpegno	Superficie lorda	13,35	1,00	13,35
Ripostiglio	Superficie lorda	4,00	1,00	4,00
Bagno	Superficie lorda	6,73	1,00	6,73
Terrazza	Superficie lorda di pavimento	57,55	0,30	17,27

**153,45 mq****113,17 mq**

**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: 2-2014

Zona: Terni

Tipologia: Residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1250

**Accessori:**

A.1 Cantina identificato al n. 12 di Via Gibilrossa posto al piano Interrato composto da Unico ambiente - Sviluppa una superficie complessiva di 10.2 - Destinazione urbanistica: B nucleo Bc(12.10) - di conservazione e completamento  
Valore a corpo: € **2400**

**Note:** Denominata CANTINA è all'interno del perimetro del fabbricato ma non comunicante con l'abitazione. Il coefficiente di ragguaglio per la superficie equivalente è pari a 1/4.

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. 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 l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso 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'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo 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 analo-

ghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche dell'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 consistenza complessiva 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 nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, QUOTAZIONI COMPRESSE tra **800,00 e 1250,00 €/mq**, in riferimento al Trimestre II Anno 2014.

- **LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI UMBRIA** che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie di abitabilità, QUOTAZIONI COMPRESSE tra **800,00 e 1000,00 €/mq**, in riferimento al Trimestre II Anno 2015.

- **BORSINOIMMOBILIARE.IT** operante nelle valutazioni e consulenze immobiliari nazionali, QUOTAZIONI COMPRESSE tra **760,00 e 1050,00 €/mq**, in riferimento al Trimestre II Anno 2015.

Dallo scenario immobiliare ed economico attuale, 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 940,00 €/mq**; il valore risulta essere derivante dalla media delle quotazioni di cui sopra. La valutazione è riferita alla superficie commerciale, di conseguenza il calcolo della presente perizia si effettua sulla superficie lorda. I terrazzi ed i balconi hanno un coefficiente pari a 1/3 se scoperto. I terrazzi ed i balconi hanno un coefficiente pari a 1/2 se coperto. I garage hanno un coefficiente pari a 1/2. Le cantine hanno un coefficiente pari a 1/4.

## 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 Camera di Commercio della Provincia di Terni Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni Agenzie immobiliari della zona Borsinoimmobiliare.it, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 940

## 8.3 Valutazione corpi:

## A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cucina	10,77	€ 940,00	€ 10.123,80
Camera 1	21,90	€ 940,00	€ 20.586,00
Camera 2	19,30	€ 940,00	€ 18.142,00
Sala	19,85	€ 940,00	€ 18.659,00
Corridoio/Disimpegno	13,35	€ 940,00	€ 12.549,00
Ripostiglio	4,00	€ 940,00	€ 3.760,00
Bagno	6,73	€ 940,00	€ 6.326,20
Terrazza	17,27	€ 940,00	€ 16.229,10

Valore corpo	
Valore accessori	€ 90.418,84
Valore complessivo intero	€ 2.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 92.818,84
	€ 92.818,84

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	113,17	€ 92.818,84	€ 92.818,84

## 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% )	€ 13.922,83
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.266,91
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.050,00
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:	€ 73.579,10
---	-------------

## Allegati

- Allegato 1 - Vista aerea lotto
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale lotto
- Allegato 3 - Planimetria catastale lotto (con leggenda di riferimento alla perizia)
- Allegato 4 - Documentazione fotografica lotto

Data generazione:

17-09-2015 16:09:41

L'Esperto alla stima

Ing. Alessandro Vitali

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 318



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

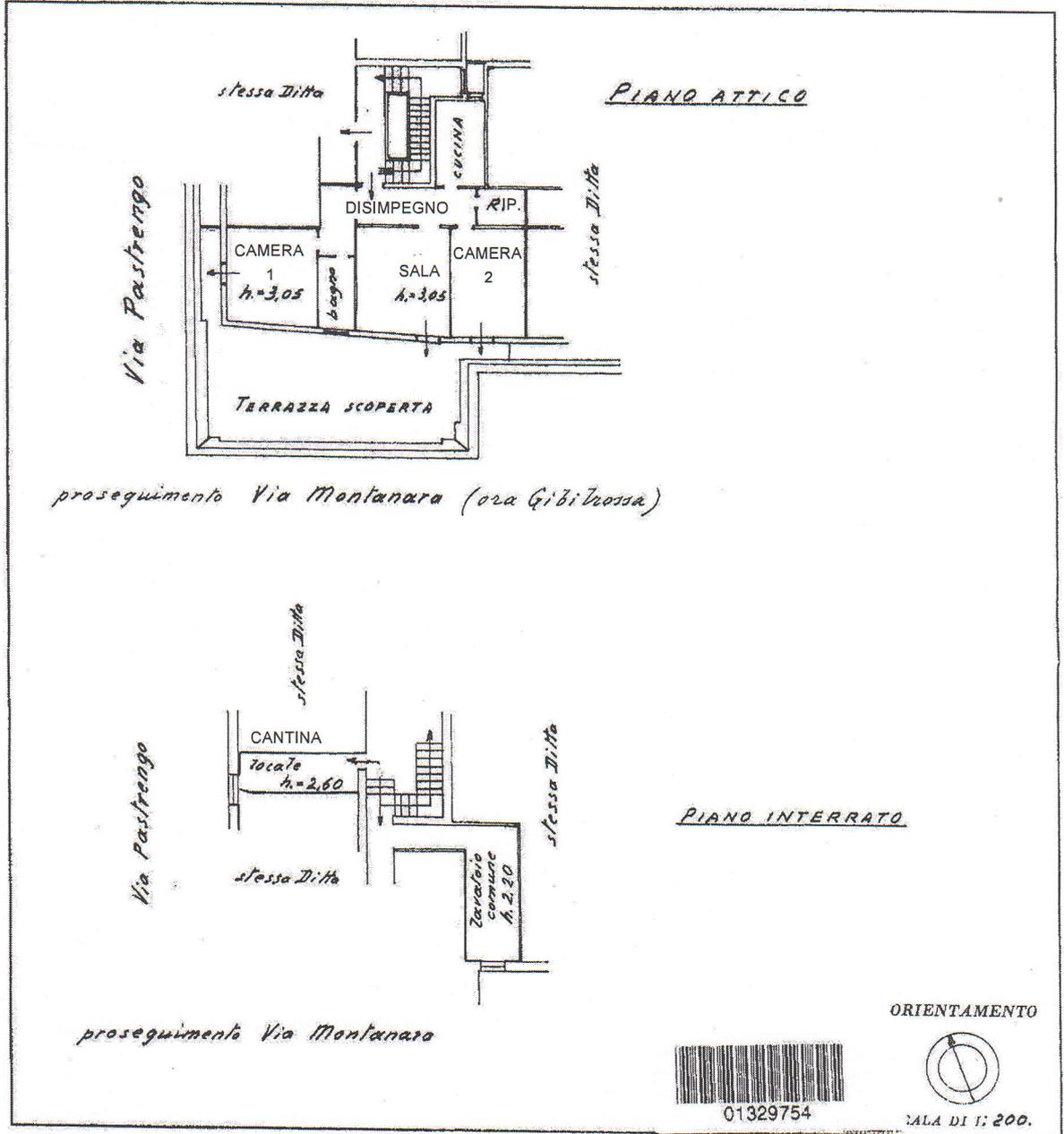
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1936, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Pastrengo (ora Gibi Zuosa 12)

Ditta G. la fu 19

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI Scheda M. N° 0213478



1 - Situazione al 15/07/2015 - Comune di TERNI (L. 117) - Foglio: 123 Particell.: 143 - Subalterno 22 > 12 piano: SI-4;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

43541

ISTITUTO POMBALICO DELLO STATO

Compilata dal geometra  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Oscar Angelotti  
 Iscritto all'Albo dei geometri  
 della Provincia di TERNI  
 DATA 30 settembre 1967  
 Firma: geom. Oscar Angelotti

ANGELOTTI



LOTTO 001 - CORPO "A" - VISTA ESTERNA 1



LOTTO 001 - CORPO "A" - VISTA ESTERNA 2



LOTTO 001 - CORPO "A" - SALA



LOTTO 001 - CORPO "A" - SALA



LOTTO 001 - CORPO "A" - DISIMPEGNO/CORRIDOIO



LOTTO 001 - CORPO "A" - CAMERA 2