
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **352/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Laura Guerrieri
Codice fiscale: GRRLRA80P45F844F
Partita IVA:
Studio in: Piazza Trento 6 - 05035 Narni
Telefono:
Fax:
Email: lauraguerrieri@hotmail.com
Pec: laura.guerrieri@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Tuderte n. 26 - San Gemini - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001

Corpo: appartamento

Categoria:

Dati Catastali: , foglio 11, particella 127, subalterno 18, indirizzo via Tuderte n. 26 San Gemini (TR), interno 8, piano 2-s1, sezione censuaria San Gemini, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 188,51 €

Corpo: corte

Categoria:

Dati Catastali: , foglio 11, particella 151, subalterno 21, indirizzo via Tuderte San Gemini (TR), piano T, sezione censuaria San Gemini, categoria area urbana, consistenza 1090 m2

2. Possesso

Bene: Via Tuderte n. 26 - San Gemini - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001

Corpo: appartamento

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: corte

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tuderte n. 26 - San Gemini - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001

Corpo: appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: corte

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tuderte n. 26 - San Gemini - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001

Corpo: appartamento

Creditori Iscritti: UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA



Corpo: corte
Creditori Iscritti: UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Tuderte n. 26 - San Gemini - San Gemini (Terni) - 05029

Lotti: 001

Corpo: appartamento

Comproprietari: Nessuno

Corpo: corte

Comproprietari: Albergotti Giuliano, Amadori Angelo, Anselmi Paolo, Caporali Ottaviano,
Colombo Giovanni, Cristofari Anna Rita, Di Lorenzo Antonio, Esposito Edizione, Galassi Luca,
Mancini Carlo, Mercuri Adriano, Moriconi Renzo, Neri Roberto, Neri Roberto, Neri Roberto, Neri Roberto,
Pecchioli Francesco, Pignatelli Roberto, Pignatelli Roberto, Pignatelli Roberto, Pignatelli Roberto,
Pignatelli Roberto

6. Misure Penali

Beni: Via Tuderte n. 26 - San Gemini - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001

Corpo: appartamento

Misure Penali: NO

Corpo: corte

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tuderte n. 26 - San Gemini - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001

Corpo: appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: corte

Continuità delle trascrizioni: null

8. Prezzo

Bene: Via Tuderte n. 26 - San Gemini - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 55.348,25

Prezzo da occupato: € 55.348,25



Beni in San Gemini (Terni)
Località/Frazione San Gemini
Via Tuderte n. 26

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: appartamento.

sito in San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: San Gemini, via Tuderte n. 26

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] 9B02L117U - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 11, particella 127, subalterno 18, indirizzo via Tuderte n. 26 San Gemini (TR), interno 8, piano 2-s1, sezione censuaria San Gemini, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 188,51 €

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stato demolito un fondello interno che separa il soggiorno dall'ingresso; è stato demolito il fondello che separa la cucina dal soggiorno e quello che separa la cucina dall'ingresso; il bagno è più ampio di quello riportato nella planimetria catastale e agli atti del comune, ed occupa parte di una delle due camere da letto.

Regolarizzabili mediante: CIL in sanatoria da presentare al comune di San Gemini e planimetria catastale aggiornata da presentare in Agenzia delle Entrate

Descrizione delle opere da sanare: divisione dei fondelli interni, difforme dal progetto presentato in Comune e dalla planimetria catastale.

Planimetria catastale aggiornata da presentare all'agenzia delle entrate: €450,00

CIL in sanatoria da presentare al comune di Sangemini: €400,00

Oneri Totali: € 850,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per la regolarità catastale, è necessario presentare una planimetria aggiornata, che riporti la nuova disposizione interna.

Note generali:



Identificativo corpo: corte.

sito in San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: San Gemini, via Tuderte n. 26

Quota e tipologia del diritto

18/360 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: BSCLSS79B02L117U - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 18/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 9/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 18/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 18/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 9/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 18/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 18/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 9/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 18/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 18/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 18/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 9/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 6/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 6/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 6/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 12/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 3/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 3/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 9/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 9/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 18/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: altri 14 comproprietari posseggono percentuali della corte

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 11, particella 151, subalterno 21, indirizzo via Tuderte San Gemini (TR), piano T, sezione censuaria San Gemini, categoria area urbana, consistenza 1090 m2

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere dove sorge l'immobile oggetto di stima è ai margini del centro cittadino del Comune di Sangemini, in una strada parallela alla Strada Provinciale. In questa area privata sorgono due immobili, entrambi di abitazioni popolari. L'unità immobiliare di cui tratta questa perizia si trova nel primo immobile che si incontra nella strada.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nelle vicinanze sono presenti scuole, uffici comunali, ufficio postale. Importanti centri limitrofi: nelle immediate vicinanze, a circa 500 metri, c'è la città di Sangemini.

Caratteristiche zone limitrofe: uffici

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: superstrada E45 l'ingresso è sito ad 1 km

Servizi offerti dalla zona: Comune di Sangemini (posto a poco meno di 1 km), ufficio postale (sito a poco più di 1 km), centro della città di Sangemini, con negozi (sito a circa 500 metri)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: appartamento

sito in San Gemini (Terni), via Tuderte n. 26

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

Identificativo corpo: corte

sito in San Gemini (Terni), via Tuderte n. 26

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 annotata a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro [REDACTED] - derivante da: concessione a garanzia di mutuo - Importo

ipoteca: € - Importo capitale: € 130.000

- iscritto/trascritto a soggetto debitore in data 24/11/2005 ai nn. 15273 4001

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento

- Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro [REDACTED] - derivante da: concessione a garanzia di mutuo - Importo

ipoteca: € - Importo capitale: € 130.000

- iscritto/trascritto a soggetto debitore in data 24/11/2005 ai nn. 15273 4001

Dati precedenti relativi ai corpi: corte

4.2.2 Pignoramenti:

Atto di pignoramento eseguito in data 13 novembre 2014

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:

Identificativo corpo: appartamento
sito in San Gemini (Terni), via Tuderte n. 26

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: corte
sito in San Gemini (Terni), via Tuderte n. 26

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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: Non Specificato

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 02/07/1992 al 24/11/2005 (ante ventennio) - In forza di atto di compravendita

A rogito: C. Filippetti in data 06/10/1992 ai nn. 18776

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 24/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Sbrolli Fulvio in data 12/12/2005 ai nn. 151930

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 02/07/1992 al 24/11/2005 (ante ventennio) - In forza di atto di compravendita

A rogito: C. Filippetti in data 06/10/1992 ai nn. 18776



Titolare/Proprietario: ██████████ dal 24/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita
A rogito: Sbroli Fulvio in data 12/12/2005 ai nn. 151930
Dati precedenti relativi ai corpi: corte

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **San Gemini (Terni) CAP: 05029, via Tuderte n. 26**

NOTE: l'unica pratica edilizia che è stato possibile trovare al comune di San Gemini è l'autorizzazione alla soc. Costruttrice ad edificare "due case popolari destinate ai soci con patto di futura vendita", risalente al 1 dicembre 1950

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento

sito in **San Gemini (Terni) CAP: 05029, via Tuderte n. 26**

NOTE: l'unica pratica edilizia che è stato possibile trovare al comune di San Gemini è l'autorizzazione alla soc. Costruttrice ad edificare "due case popolari destinate ai soci con patto di futura vendita", risalente al 1 dicembre 1950

Dati precedenti relativi ai corpi: corte

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria presente in Comune di San Gemini, risultano le seguenti difformità è stato demolito un fondello interno che separa il soggiorno dall'ingresso è stato demolito il fondello che separa la cucina dal soggiorno e quello che separa la cucina dall'ingresso il bagno è più ampio di quello riportato nella planimetria catastale e agli atti del comune, ed occupa parte di una delle due camere da letto

Informazioni in merito alla conformità edilizia: In comune di San Gemini è presente una sola autorizzazione risalente al 1950 con la quale il comune autorizzava la cooperativa edilizia alla costruzione delle due palazzine, come da disegni consegnati. Non risulta altro né a nome della cooperativa costruttrice, né a nome dei proprietari dell'immobile che si sono succeduti negli anni.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria presente in Comune di San Gemini non risultano difformità relative alla corte

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: corte

7.2 Conformità urbanistica:



Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: corte**Descrizione: di cui al punto appartamento**

L'appartamento è parte di un palazzo di edilizia popolare, posto a nord del centro storico di San Gemini, su una strada privata che costeggia la Strada Statale Per raggiungere l'appartamento ci sono delle scale condominiali, con finestre. L'appartamento, posto al secondo piano, consta di un ingresso su cui si apre a sinistra la cucina ed il soggiorno, di un bagno, posto in fondo al corridoio, e di due camere da letto matrimoniali, una a sinistra ed una a destra del bagno. Nel soggiorno è presente un camino ed un condizionatore. I pavimenti sono in graniglia nella zona giorno, in parquet nelle camere ed in piastrelle nel bagno. Tutti gli ambienti sono dotati di finestra in alluminio con vetri doppi e tapparella in plastica, con affaccio all'esterno dell'edificio, e di termosifoni in alluminio. Di pertinenza dell'appartamento sono una cantina al piano seminterrato, raggiungibile tramite la scala condominiale, ed una porzione della corte a verde, posta a sud ovest

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di ~~XXXXXXXXXX~~ Piena proprietà**Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~ B02L117U - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **71**

è posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1950

, ha un'altezza interna di circa: 3 metri

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: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: l'immobile necessita del rifacimento della facciata. La grondaia è stata rifatta circa 15 anni fa

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione:

tapparelle materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

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

Portone di ingress tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 2 trimestre 2014 e nel listino dei prezzi degli immobili relativo al II trimestre 2015 stilato dalla CCIAA di PG e TR La cantina è stata valutata per 25% del valore di mercato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione popolare	sup lorda di pavimento	71,00	1,00	71,00
			71,00	71,00

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: 2014 - 2

Zona: San Gemini

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1150

Accessori:

appartamento.1 100 Sviluppa una superficie complessiva di 8.5 - Destinazione urbanistica: cantina
 Valore a corpo: € 1800
 Note: Cantina di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, posta al piano seminterrato e raggiungibile dalle scale condominiali

Descrizione: di cui al punto corte

La corte condominiale, di cui il debitore è proprietario per 18/360, si trova a sud ovest dell'immobile, ed è destinata a verde di pertinenza degli abitanti del palazzo. Alcuni condomini vi hanno realizzato delle rimesse coperte rudimentali

1. Quota e tipologia del diritto

18/360 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: BSCLSS79B02L117U - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

- Comproprietario: [redacted] - Quota: 18/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 9/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 18/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 18/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 9/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 9/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 18/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 9/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] Luca - Quota: 18/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 18/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 18/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 9/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 6/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 6/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 12/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 3/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 3/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 9/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 9/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [redacted] - Quota: 18/360 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 54.5

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: l'immobile necessita del rifacimento della facciata. La grondaia è stata rifatta circa 15 anni fa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 2° trimestre 2014 e nel listino dei prezzi degli immobili relativo al II trimestre 2015 stilato dalla CCIAA di PG e TR. La corte è stata valutata per 15% del valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte scoperta	sup lorda di pavimento	54,50	1,00	54,50
		54,50		54,50

Accessori:

corte.1 100 Sviluppa una superficie complessiva di 54.4 - Destinazione urbanistica: corte
 Valore a corpo: € 7357.5
 Note: Cantina di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, posta al piano seminterrato e raggiungibile dalle scale condominiali

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

Per la stima del lotto si tiene conto del prezzo di mercato previsto dal listino dei prezzi degli immobili II trimestre 2015, edito dalla CCIAA di Perugia e Terni, della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al secondo trimestre del 2014, della posizione dell'immobile e delle sue condizioni. Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate ed una riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni

8.3 Valutazione corpi:

appartamento. con annesso 100

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione popolare	71,00	€ 900,00	€ 63.900,00

Valore corpo	€ 63.450,00
Valore accessori	€ 1.800,00
Valore complessivo intero	€ 65.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 65.250,00

corte. con annesso 100

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
corte scoperta	54,50	€ 135,00	€ 7.357,50

Valore corpo	€ 147.150,00
Valore accessori	€ 7.357,50
Valore complessivo intero	€ 154.507,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.725,38

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
appartamento	con annesso 100	71,00	€ 65.250,00	€ 65.250,00
Corte	con annesso 100	54,50	€ 154.507,50	€ 7.725,38

8.4 Adeguaenti 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%)	€ 9.787,50
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 850,00
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:	€ 55.348,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 55.348,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 55.348,25

Data generazione:
14-09-201513:09:23

L'Esperto alla stima
Ing. Laura Guerrieri