
TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
.....omissis.....

N. Gen. Rep. **000197/17**

Giudice Dr. Dott.ssa PALMERI Ilaria
Custode Giudiziario Dott.ssa TATTA Francesca

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. ivano germani
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 801
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 801
C.F. GRMVNI60L19G148N- P.Iva 00630680551

con studio in Orvieto (Terni) VIA PO, 17
telefono: 0763/344354
cellulare: 339/8793904
fax: 0763/344354
email: ivano.germani@tiscali.it

**Beni in Castel Viscardo (Terni) Via Carducci n. 6
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Castel Viscardo (Terni) frazione Monterubiaglio Via Carducci n. 6.

Identificato al catasto fabbricati: intestata aomissis..... nata a ----- il -----
C.F. ----- foglio 6 mappale 58 subalterno 23, categoria A/3, classe 2,
superficie catastale 86 m2, composto da vani 4 vani, posto al piano s2 -1, - rendita: Euro
177,66.

A.1. :

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con
parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: spazi verdi (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: non
esistono servizi di questo genere

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Fraz.
Monterubiaglio, le attrazioni paesaggistiche presenti sono:
Sfondo su valle del paglia, le attrazioni storiche presenti
sono: non sono presenti.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (20), autobus (10), ferrovia (10).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo
num. rep. 57001/19260 a favore diomissis..... **CON SEDE IN -----**
COD. FISC. -----, controomissis..... nata a ----- il -----,
a firma di NOTAIO RAFFAELE CASERTANO in data 27/07/2007 ai nn.
57001/19260 iscritto a TERNI in data 04/08/2007 ai nn. Reg. Generale 10017-
Reg. Particolare 2524
importo ipoteca: 60.000,00
importo capitale: 40.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Pignoramento a favore diomissis..... con sede in --
----- cod.fisc. ----- controomissis..... nata a ----- il -----
a firma di Tribunale di Terni in data 12/12/2016 ai nn. 3870 trascritto a Terni in
data 13/03/2017 ai nn. Reg. Generale 2541-Reg. Particolare 1655

Pignoramento derivante da Pignoramento a favore diomissis..... con sede in --
----- cod.fisc. ----- controomissis..... nata a ----- il -----
a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 30/10/2017 ai nn. 2712
trascritto a Terni in data 30/10/2017 ai nn. Reg. Generale 10941-Reg. Particolare
7575

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 388,68**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 3.928,47

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Si precisa che come da
comunicazione ufficiale dell'Amministratore Geom. Serranti Francesco,

la Sig.raomissis..... vanta un debito nei confronti del Condominio al 31/12/2016 pari ad €
3928,47, visto l'importo annuo di spesa pari ad € 388,68 ossia € 32,39/mese, alla data odierna
risulta un debito nei confronti del Condominio di €3928,47 + (32,39*18 mesi) = € 4'511,49.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

.....omissis..... nata a ----- il ----- C.F. ----- proprietario da
data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di
NOTAIO ANTONIO MANZI in data 22/09/1988 ai nn. 24667/6517 registrato a ROMA
in data 10/10/1988 ai nn. 44780 trascritto a TERNI in data 11/10/1988 ai nn. REG GEN
7969 REG PART.5865 COMPRAVENDITA (n. 1819.1/1989

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI e successive varianti per
lavori di realizzazione di n. 23 alloggi con cambio destinazione d'uso di un fabbricato con
struttura e tamponatura già esistenti intestata a TOPANI LANFRANCO amministratore unico
della Società Senese 48. Autorizzazione edilizia presentata in data 01/07/1984- n. prot. 1
rilasciata in data 03/08/1984- n. prot. 412 l'igibilità è stata rilasciata in data 18/10/1986- n. prot.
412 - 496

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Castel Viscardo (Terni) frazione Monterubiaglio Via Carducci n. 6.

APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Posto a piano primo di un Condominio ed è costituito da ingresso direttamente su cucina sala soggiorno pranzo.

Dal sopradescritto ambiente unico si accede tramite porta interna al disimpegno vero e proprio dell'intera unità immobiliare costituita da bagno camera 1 e camera 2, ampio balcone laterale con affaccio su zona molto paesaggistica.

Per quanto concerne i vari impianti è da notare che l'impianto elettrico si presenta sottotraccia con salvavita, mancanza della certificazione rilasciata da impiantista qualificato.

Per quanto concerne l'impianto termico questo realizzato con alimentazione di caldaia a gas metano (rete cittadina) posizionata su terrazzo esterno, con radiatori in alluminio per la climatizzazione dei vari ambienti, la caldaia risulta non manutenzionata da diverso tempo, pertanto necessita di una manutenzione straordinaria con rilascio della relativa certificazione da parte di impiantista autorizzato.

L'impianto a gas di alimentazione della cucina non presenta il relativo certificato pertanto va fatta una verifica e rilasciata regolare certificazione da impiantista qualificato.

Posto al piano PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **80,00**

CANTINA/RIPOSTIGLIO A PIANO SEMINTERRATO

Realizzata allo stato grezzo con intonaci grezzi alle pareti perimetrali, porta di accesso in lamiera, differenza di quota di circa 20 cm, vi è una lieve lesione perimetrale sulla muratura esterna.

Identificata al catasto fabbricati: intestata aomissis..... nata a ----- il ----- C.F. ----- foglio 6 mappale 58 subalterno 23, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 86 m2, composto da vani 4 vani, posto al piano s2 -1, - rendita: Euro 177,66.

L'edificio è stato costruito nel 1970, ristrutturato nel 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 16 di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 3.20.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera N. 16 del 17/04/2014 l'immobile è identificato nella zona B_R2

Norme tecniche ed indici: **ART. 15**

SUBSISTEMI R2

1. Sono le zone comprendenti tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali e a servizi, totalmente o parzialmente edificate, comunque in corso di completamento, con la presenza di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, attività produttive artigianali compatibili con la residenza, attività commerciali, direzionali e turistico ricettive nonché spazi destinati alla mobilità pedonale e dei veicoli.

2. Nelle zone prevalentemente residenziali di completamento B il Comune, con provvedimento motivato, può prevedere che tutte o parte delle aree a standard siano sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche anche realizzati nelle aree adiacenti; al fine dell'applicazione degli standard, sono computabili oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto di obbligo. Con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in alternativa al reperimento degli standard di legge, prevede che dette aree possano essere monetizzate come regolamentato da specifica Delibera di Consiglio Comunale.

3. Gli interventi ammessi dovranno conformarsi a quanto già esistente senza alterare l'assetto morfologico in atto e rifarsi alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dei materiali degli edifici esistenti.

4. In tali zone sono consentiti gli interventi di MO, MS, OI, RC, RE, nel rispetto dell'Uf del lotto di pertinenza, RU, NC, RE.

5. Negli ambiti dei SubSistemi R2 dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- l'indice di utilizzazione fondiario **I_{uf}** dovrà essere 0,80 mq/mq;

- l'altezza massima (H_{max}) delle costruzioni non potrà superare i mt.10,50;

- le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti:

a) residenziali nella misura non inferiore al 50% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario;

b) direzionali, commerciali, negozi e pubblici esercizi in genere

c) produttive artigianali compatibili con la residenza ;

d) produttive turistiche, alberghiere ed extralberghiere e di ristorazione;

e) culturali, sociali e ricreative, sale di spettacolo, sportive e per la salute e l'assistenza;

f) parcheggi e autorimesse pubbliche e private.

Le destinazioni d'uso di cui alle sopraelencate lettere b), c), d), e) ed f) sono consentite nella misura non superiore al 25% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario.

6. L'Amministrazione Comunale può consentire deroghe all'applicazione dell'Ip e della Sc nel caso che gli interventi riguardino lotti di completamento residenziale o per servizi, già parzialmente edificati.

Comune di Castel Viscardo

Piano Regolatore Generale Parte Operativa - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 18

7. Destinazione d'uso

Zona prevalentemente residenziale di completamento. Funzione principale residenziale. Sono considerate compatibili con la destinazione principale :

· le attività commerciali di piccola distribuzione, per la ristorazione e pubblici esercizi;

· le attività terziarie quali studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);

· le attività ricettive (alberghi, ostelli, case di cura);

· le attrezzature di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, circoli culturali e ricreativi, ambulatori, farmacie, scuole private, palestre);

· le attività artigianali (i laboratori non elencati nella classe 1 dell'elenco allegato al DM 05.09.1994) non rumorose e che non introducano sostanze o variazioni nocive nell'ambiente.

· le attività per il tempo libero ovvero tutto ciò che non contrasti con il carattere preminentemente residenziale della zona.

8. Tipi di intervento

Gli interventi edilizi ammessi nelle zone B - R2 sono consentiti in attuazione diretta mediante il rilascio di Permessi a Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività qualora esistano opere di urbanizzazione, subordinando comunque gli interventi al pagamento degli oneri nei termini regolamentati dalla legislazione in vigore.

9. Nelle zone B - R2 si applicano le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. ai fini della salvaguardia del valore paesaggistico delle aree.

Gli interventi di completamento ammessi devono essere realizzati senza labbattimento di alberi o, qualora necessario, previo parere della Comunità Montana e con movimenti di terra limitati alle sole opere fondali ed alle sistemazioni interne dei lotti.

10. Distanze fra gli edifici, distanze dai confini

Gli interventi ammessi di RE, RU, NC, dovranno rispettare la distanza minima di metri 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' consentita la costruzione in aderenza agli edifici esistenti nel rispetto delle norme del Codice Civile sezione VI^A. La distanza minima dal confine delle nuove costruzioni dovrà essere non inferiore a metri 5. Distanze inferiori sono ammesse quando è manifesta la volontà dei confinanti, espressa mediante atto legale redatto e trascritto nei modi di legge, allegato alla domanda di rilascio del permesso di costruire del quale costituirà parte integrante ed imprescindibile, di voler rispettare comunque la distanza minima di metri 10 o di voler costruire in aderenza. Per gli interventi di RC, RE, le distanze fra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, nel rispetto delle norme del Codice Civile in tema di distanze nelle costruzioni, e dei diritti di luce e veduta.

11. Distanze dalle strade o piazze

All'interno delle perimetrazioni urbane le distanze minime degli edifici di nuova edificazione dalle strade o piazze non saranno inferiori a 5 metri e, comunque, non inferiori a 10 metri dal ciglio opposto della strada, così come disposto al punto C3 del DM 3 marzo 1975. Per gli interventi di RC, RE, le distanze non possono essere inferiori a quelle dei volumi edificati preesistenti. Gli interventi di Comune di Castel Viscardo

Piano Regolatore Generale Parte Operativa - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

19

RE, RU, NC, eseguiti all'interno delle perimetrazioni urbane dovranno rispettare la distanza minima di metri 5 da strade e piazze. All'esterno delle perimetrazioni urbane gli interventi di RE, RU, NC, rispetteranno quanto previsto al comma precedente in presenza di sedi stradali di larghezza inferiore a metri 7, mentre dovranno porsi, nel rispetto delle prescrizioni sugli allineamenti sopra riportate, a distanza di:

- metri 7,5 per strade aventi sede di larghezza compresa tra metri 7 e metri 15;
- metri 10 per strade aventi sede di larghezza superiore a metri 15.

12. Deroga dai parametri relativi alla permeabilità dei suoli

Qualora, a causa della preesistente occupazione del suolo, di ragioni connesse con lorografia o la tipologia edilizia esistente o di altra natura, purché provata, e rispettando comunque la tipologia edilizia di zona, non sia possibile attuare le prescrizioni di piano relative a indice fondiario, altezza e rapporto di copertura, è consentita la riduzione fino al 20% dell'indice di permeabilità indicato per ciascuna zona.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
SOGGIORNO/CUCINA rivestimento parziale in gres ceramico, altezza circa ml 2.00, pavimento in gres ceramico, tinteggiatura delle pareti in tempera (da manutenzione), infisso alla portafinestra per accesso al terrazzo in legno con vetro singolo, soglia esterna in peperino spessore cm 4, avvolgibili in pvc su apertura esterna.	Sup. reale netta	24,46	1,00	24,46
CAMERA 1 costituita da pareti perimetrali in muratura ordinaria con intonaci alle pareti, tinteggio in tempera, impianto di climatizzazione con termosifoni di alluminio, pavimento in gres ceramico, porta di accesso in legno mordensato, infisso esterno in legno con vetro semplice con avvolgibile in pvc.	Sup. reale netta	12,80	1,00	12,80
BAGNO costituito da murature perimetrale tradizionale con parte in intonaco con tinteggio a tempera, parte rivestito con gres ceramico di prima scelta della altezza totale di ml. 2.00, pavimento in gres ceramico, infisso alla finestra in legno massello (con vetro semplice) avvolgibile esterno in pvc, impianto termico con termosifone in alluminio, porta di accesso in legno mordensato, sanitari in vetrochina di colore bianco con vasca da bagno.	Sup. reale netta	7,21	1,00	7,21
CAMERA 2 costituita da muratura perimetrale tradizionale con pareti intonacati a civile, tinteggio di colore tenue pavimento in gres ceramico, infisso esterno in legno con vetro semplice, porta di accesso in legno tamburato, finestrone in legno con vetro semplice avvolgibile esterno in pvc, impianto di riscaldamento in radiatore di alluminio collegato all'impianto dell'appartamento.	Sup. reale netta	18,25	1,00	18,25
DISIMPEGNO con intonaci a civile, tinteggio in tempera di colore tenue, pavimento in gres ceramico, le varie porte che si affacciano sul disimpegno sono tutte in legno tamburato.	Sup. reale netta	5,30	1,00	5,30
BALCONE ESTERNO si presenta con struttura portante in c.a. con rivestimento in resina di scadente fattura con infiltrazioni diffuse sul sottostante soffitto esterno dell'altra unità abitativa, necessita del suo completo rifacimento sia dell'impermeabilizzazione sia del pavimento, ringhiera in ferro da manutenzione.	Sup. reale netta	30,80	1,00	30,80
CANTINA A PIANO SEMINTERRATO realizzata allo stato grezzo con intonaci grezzi alle pareti perimetrali, porta di accesso in lamiera, differenza di quota di circa cm 20, vi è una lieve lesione perimetrale sulla muratura esterna.	Sup. reale netta	6,25	1,00	6,25
	Sup. reale netta	105,07		105,07

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone. Note: per quanto concerne il balcone si dovranno prendere provvedimenti seri per la sua manutenzione straordinaria con intervento radicale di rimozione del pavimento esistente realizzazione di impermeabilizzazione con materiali Mapei o similare

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: guaina nera, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: al rustico.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: gres ceramico, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti.

Accessori:

A.1. :

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sul piano estimativo la valutazione dell'immobile residenziale si basa sul calcolo del suo più probabile valore di mercato attuale, che risulta essere l'aspetto economico più adatto ad una sua eventuale compravendita.

Al calcolo del valore di mercato si arriverà mediante il procedimento di stima sintetico comparativo in cui si terrà conto dei parametri tecnici.

Per il più corretto andamento dell'indagine conoscitiva del valore di mercato si svilupperanno quindi il sistema e le considerazioni necessarie per addivinare alla valutazione dell'elemento tecnico unitario assunto e cioè il metro quadrato di superficie utile dell'intero immobile e delle loro caratteristiche sia intrinseche che estrinseche e cioè altezza, salubrità, luminosità, rapporto della superficie con la destinazione del vano medesimo, materiali di rifinitura, infissi ecc....

Inoltre si eseguirà l'individuazione della categoria territoriale (classe demografica del Comune) e dell'ubicazione urbana, confrontando tipologia e prezzi della zona, tenendo conto dell'altezza di piano, dell'incidenza delle varie murature dell'intero immobile nel prezzo unitario, tenendo conto inoltre della vetustà dell'immobile visto che originariamente è stato realizzato intorno agli anni 1985 e sono trascorsi di conseguenza circa 33 anni, coefficiente di abbattimento tenuto in conto su adeguamenti e correzioni della stima.

Dalle considerazioni sopra descritte, tenendo conto sia dei parametri tecnici che di tutte le varie considerazioni fatte, si può andare a calcolare il più probabile valore di mercato dell'intero edificio che presumibilmente potrebbe essere il prezzo di mercato più consono per una sua eventuale compravendita.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di ORVIETO, ufficio tecnico di CASTEL VISCARDO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonti di confronto agenzie immobiliari di Orvieto * Allerona scalo, BORSINO IMMOBILIARE.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo			
SOGGIORNO/CUCINA						
rivestimento parziale in gres ceramico, altezza circa ml 2.00, pavimento in gres ceramico, tinteggiatura delle pareti in tempera (da manutenzionare), infisso alla portafinestra per accesso al terrazzo in legno con vetro singolo, soglia esterna in peperino spessore cm 4, avvolgibili in pvc su apertura esterna.	24,46	€ 870,00	€ 21.280,00			
CAMERA 1 costituita da pareti perimetrali in muratura ordinaria con intonaci alle pareti, tinteggio in tempera, impianto di climatizzazione con termosifoni di alluminio, pavimento in gres ceramico, porta di accesso in legno mordensato, infisso esterno in legno con vetro semplice con avvolgibile in pvc.				12,80	€ 870,00	€ 11.136,00

BAGNO costituito da murature perimetrale tradizionale con parte in intonaco con tinteggio a tempera, parte rivestito con gres ceramico di prima scelta della altezza totale di ml. 2.00, pavimento in gres ceramico, infisso alla finestra in legno massello (con vetro semplice) avvoglibile esterno in pvc, impianto termico con termosifone in alluminio, porta di accesso in legno mordensato, sanitari in vetrochina di colore bianco con vasca da bagno.	7,21	€ 870,00	€ 6.272,70
CAMERA 2 costituita da muratura perimetrale tradizionale con pareti intonacati a civile, tinteggio di colore tenue pavimento in gres ceramico, infisso esterno in legno con vetro semplice, porta di accesso in legno tamburato, finestrone in legno con vetro semplice avvoglibile esterno in pvc, impianto di riscaldamento in radiatore di alluminio collegato all'impianto dell'appartamento.	18,25	€ 870,00	€ 15.877,50
DISIMPEGNO con intonaci a civile, tinteggio in tempera di colore tenue, pavimento in gres ceramico, le varie porte che si affacciano sul disimpegno sono tutte in legno tamburato.	5,30	€ 870,00	€ 4.611,00
BALCONE ESTERNO si presenta con struttura poratnte in c.a. con rivestimento in resina di scadente fattura con infiltrazioni diffuse sul sottostante soffitto esterno dell'altra unità abitativa, necessita del suo completo rifacimento sia dell'impermeabilizzazione sia del pavimento, ringhiera in ferro da manutenzione.	30,80	€ 360,00	€ 11.088,00
CANTINA A PIANO SEMINTERRATO realizzata allo stato grezzo con intonaci grezzi alle pareti perimetrali, porta di acceso in lamiera, differenza di quota di circa cm 20, vi è una lieve lesione perimetrale sulla muratura esterna.	6,25	€ 380,00	€ 2.375,00
	105,07		€ 72.640,20
- Valore corpo:			€ 72.640,20
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 72.640,20
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 72.640,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso .	125,00	€ 72.640,20	€ 72.640,20

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.896,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 61.744,20

Relazione lotto 001 creata in data 27/11/2018
Codice documento: E141-17-000197-001

il perito
Geom. ivano germani

FOTO 1 (soggiorno/cucina)



FOTO 2 (soggiorno/cucina)

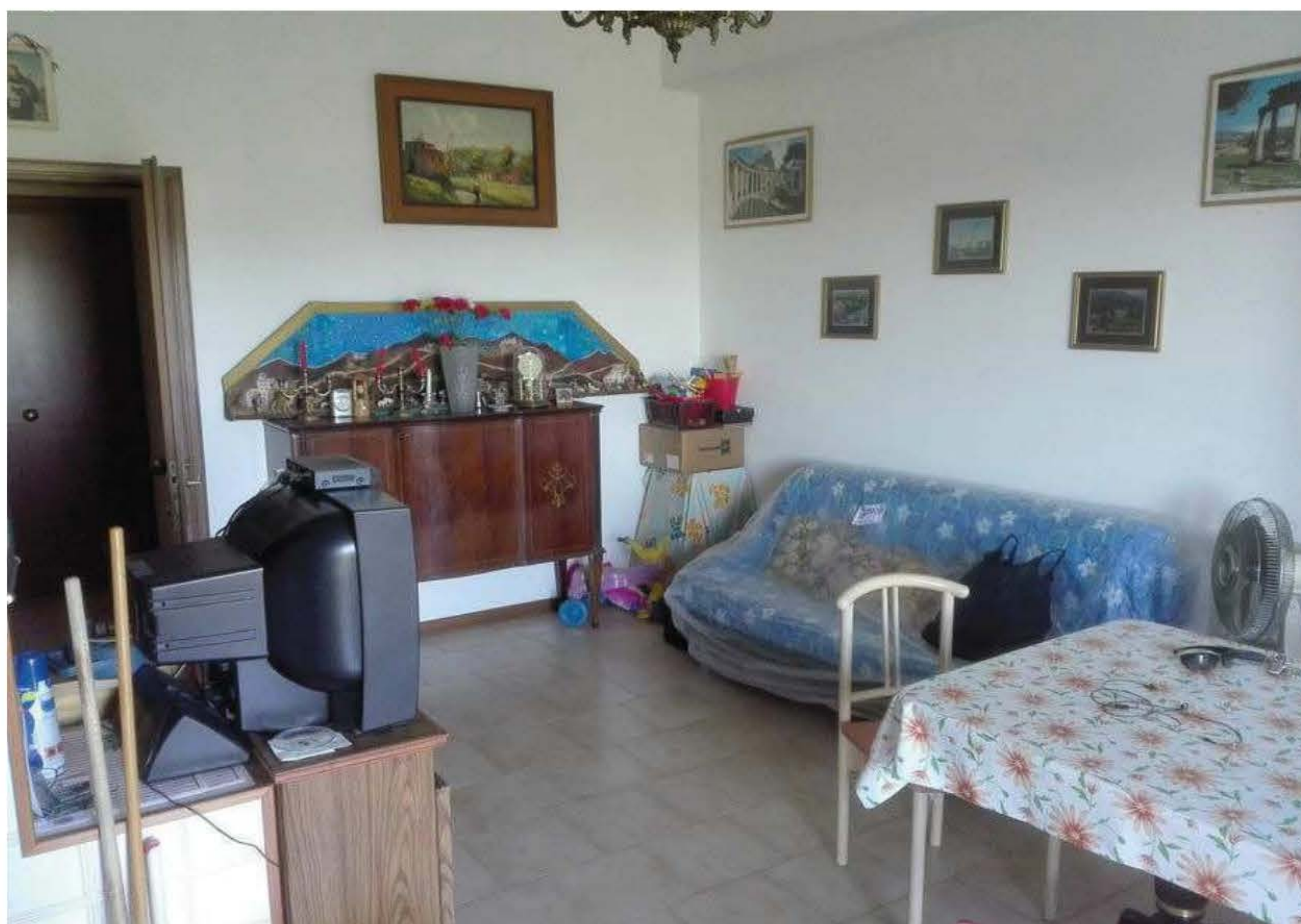


FOTO 5 (corridoio)

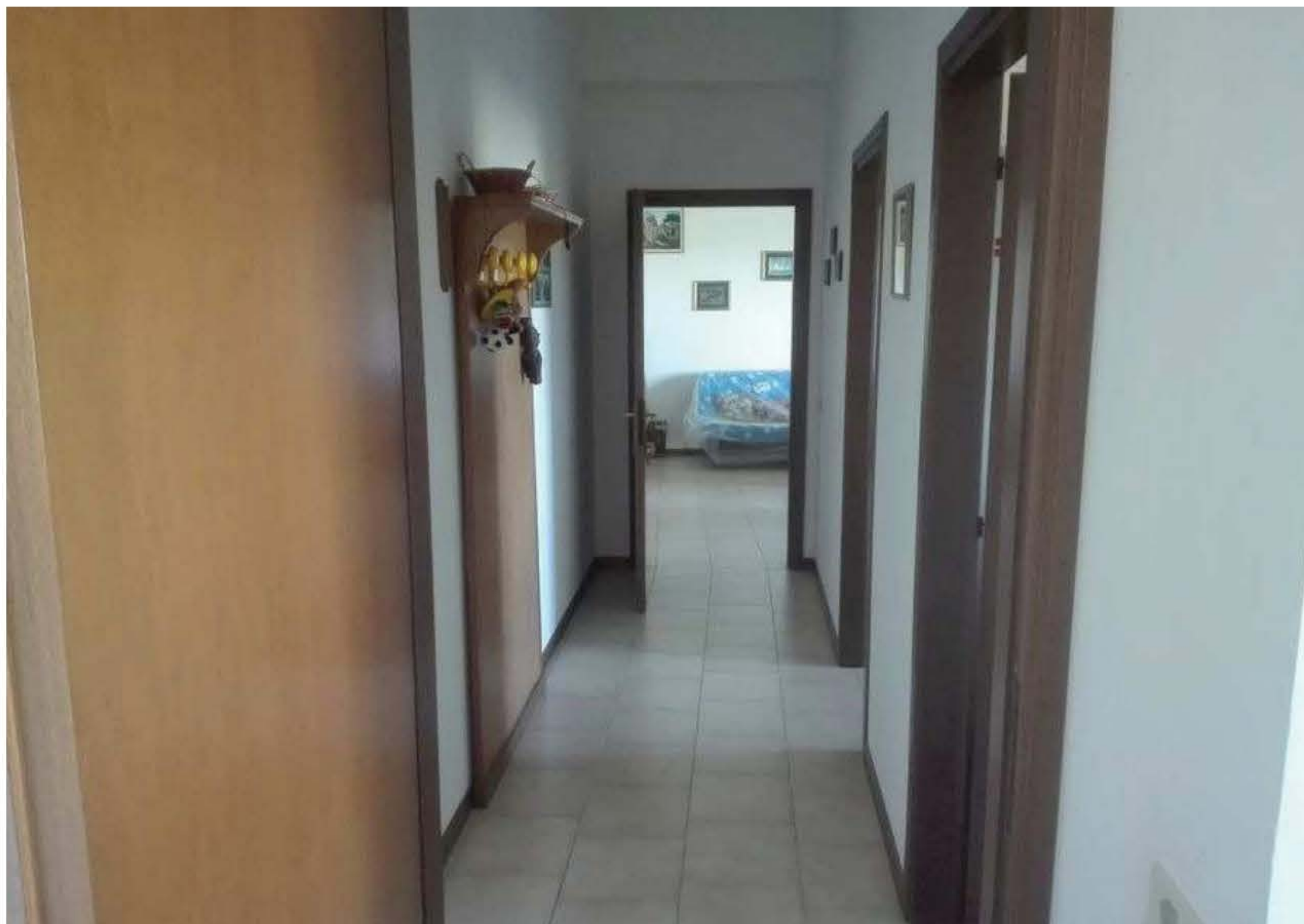


FOTO 6 (corridoio)

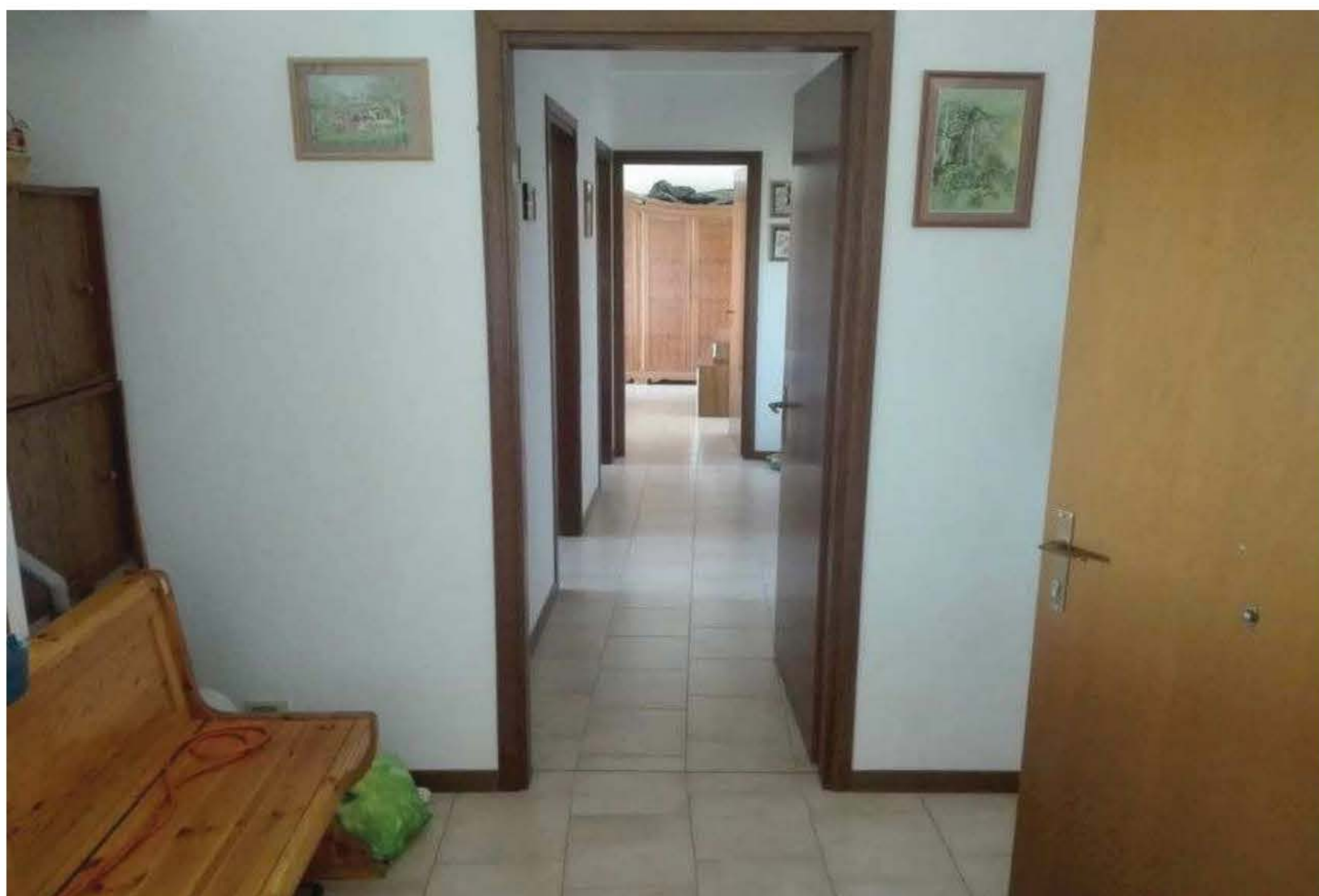


FOTO 31 (viste panoramiche)



FOTO 32 (viste panoramiche)

