

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **16/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01.12.2016;

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

Custode Giudiziario: **Chiara Ceccarelli**

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

**Esperto alla stima:** Geom. Enrico Serantoni  
**Codice fiscale:** SRNNRC66E17L117T  
**Studio in:** Via Narni 58 - 05100 Terni  
**Email:** enrico.serantoni@virgilio.it  
**Pec:** enrico.serantoni@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** VIA VALNERINA N.109 e 113 - LOCALITA' COLLESTATTE PIANO - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** , foglio 146, particella 29, indirizzo VIA VALNERINA N.113 (ex Collestatte piano n.71), piano T-1, comune TERNI, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 VANI, rendita € 278,37

**Corpo:** B

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** , foglio 146, particella 27, indirizzo VIA VALNERINA N.109 (ex Collestatte piano n.72), piano S1-T, comune TERNI, categoria C/1, classe 7, consistenza 242 MQ, superficie 216 MQ, rendita € 2.399,66

### 2 Stato di possesso

**Bene:** VIA VALNERINA N.109 e 113 - LOCALITA' COLLESTATTE PIANO - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA VALNERINA N.109 e 113 - LOCALITA' COLLESTATTE PIANO - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA VALNERINA N.109 e 113 - LOCALITA' COLLESTATTE PIANO - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Vedi Note ispezione Ipotecaria e relazione notarile in allegati e punto 4.2 (pag. 6).

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** Vedi Note ispezione Ipotecaria e relazione notarile in allegati e punto 4.2. e punto 4.2 (pag.6).

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA VALNERINA N.109 e 113 - LOCALITA' COLLESTATTE PIANO - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

## 6 Misure Penali

**Beni:** VIA VALNERINA N.109 e 113 - LOCALITA' COLLESTATTE PIANO - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** No;

**Corpo:** B

**Misure Penali:** No;

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA VALNERINA N.109 e 113 - LOCALITA' COLLESTATTE PIANO - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA VALNERINA N.109 e 113 - LOCALITA' COLLESTATTE PIANO - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 per intero

**Prezzo da libero:** € 384.455,00;

**Prezzo da occupato:** € 346.009,50;

Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **LOCALITA' COLLESTATTE PIANO**  
VIA VALNERINA N.109 e 113

**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 Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Località Collestatte Piano, Via Valnerina n.113 (ex collestatte piano 71)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata con - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:, foglio 146, particella 29, indirizzo VIA VALNERINA N.113 (ex Collestatte piano 71), piano T-1, comune TERNI, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 VANI, rendita € 278,37

Derivante da: impianto. Variazione planimetrica per inserimento immobili oggetto di Condono Edilizio L.47/85.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: , salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: B.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: LOCALITA' COLLESTATTE PIANO, VIA VALNERINA N.109 (ex Collestatte piano n.72)**

Note: LOCALE ADIBITO A RISTORANTE / PIZZERIA CON PARCHEGGIO, AMPIO PARCO/GIARDINO E LOCALI/STRUTTURE AD USO TETTOIE RIPOSTIGLI.

**Quota e tipologia del diritto: proprietà**

-

() - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: - Proprietaria al

comproprietario:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:, piano S1-T, comune TERNI, categoria C/1, classe 7, consistenza 242 MQ, superficie 216 MQ, rendita € 2.399,66

Derivante da: FOGLIO 146 PARTICELLA 27 GRAFFATA CON PARTICELLA 28, IMPIANTO.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità dei corpi di fabbrica B1 e B2 (indicati in planimetria allegata CORPO B) e mancanza di un w.c. nel corpo di fabbrica principale piano scantinato

Regolarizzabili mediante: rifacimento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: demolizione del locale ristrutturato al posto dei catastali B1 e B2 (foto B).

variazione planimetria catastale: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00 (catastali)**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Fabbricati siti in una frazione a breve distanza dal centro, circa 7 km, lungo la Strada Statale Valnerina, proprio nelle vicinanze della Cascata delle Marmore, parcheggi, biglietteria, negozi di souvenir, ecc. - lotto A fabbricato di civile abitazione sito lungo la strada con piccola corte; - lotto B fabbricato e parco giardino in zona panoramica vista cascata; I DUE CORPI A E B SONO CONFINANTI.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** TURISTICA a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: CASCATA DELLE MARMORE - ATTRAZIONE TURISTICA.

**Servizi offerti dalla zona:** PARCHEGGI, NEGOZI, BIGLIETTERIA INGRESSO CASCATA (BUONA)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** CENTRO CITTA' DI TERNI A 7 KM.

**Attrazioni paesaggistiche:** VALNERINA E CASCATA DELLE MARMORE.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOMEZZI PUBBLICI AUTOBUS IN LOCO

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni), Via Valnerina n.113 (ex Collestatte piano 71)**

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

**Identificativo corpo: B**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (Terni), VIA VALNERINA N.109 (ex Collestatte piano 72)**

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:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*Iscrizioni:*

- A) SU CORPO A E B : ISCRIZIONE del 26.02.2005-registro particolare 553 Registro Generale 2207 pubblico Ufficiale Clericò Vincenzo Rep.10763 del 25.02.2005 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento – - - ORIGINE ESECUZIONE DI CUI LA PRESENTE STIMA-;
  - B) SU CORPO B: ISCRIZIONE del 14.06.2006 Registro Particolare 1708 Registro Generale 7752 Pubblico Ufficiale Tribunale di Modena Rep. 70 del 11.01.2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per € 8.899,00 più spese di cancellazione 0,50 % più varie ed eventuali;
  - C) SU CORPO B: TRASCRIZIONE del 12.09.2006 Registro Particolare 7595 Registro Generale 11901 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Rep.359 del 15.07.2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per € 8.999,20 più spese di cancellazione € 259,35, più varie ed eventuali;
  - D) SU CORPO A E B: TRASCRIZIONE del 28.01.2016 Registro Particolare 531 Registro Generale 751 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 4238 del 07.01.2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO DI PIGNORAMENTO UNICREDIT DI CUI ALLA PRESENTE STIMA.
- Si fa presente che sul corpo B c'è una giacenza della tassazione IMU per gli anni 2013, 2014, 2015 e 2016 di € 5.200,00 più mora interesse e varie e eventuali, ed una tassazione TASI per gli anni 2014, 2015 e 2016 più mora interesse e varie ed eventuali di € 325,00.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: ALLEGATA.*

#### **4.3 Misure Penali: Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale: no.**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni), VIA VALNERINA N.113 (ex Collestatte piano n.71)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.**

**Millesimi di proprietà: intera proprietà.**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No.**

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente allegato**

**Indice di prestazione energetica: Vedi APE allegato.**

**Note Indice di prestazione energetica: ALLEGATO**

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

**Avvertenze ulteriori: No.**

**Identificativo corpo: B**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (Terni), VIA VALNERINA N.109 (ex Collestatte piano 72)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no.**

**Millesimi di proprietà: Intera proprietà.**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No.**

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente allegato.**

**Indice di prestazione energetica: Vedi APE allegato.**

**Note Indice di prestazione energetica: ALLEGATO**

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

**Avvertenze ulteriori: No.**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: Vedi Relazione notarile allegata.**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Località Collestatte Piano, Via Valnerina n.113 (ex Collestatte piano 71)**

Numero pratica: fabbricato realizzato ante 1967, secessivo permesso di Costruire n.10 del 15.04.2004

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e realizzazione più unità abitative.

Presentazione in data 18/11/2004 al n. di prot. 0139852

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: concessione, indicata, è decaduta per mancato pagamento degli oneri concessori ed i lavori non sono stati eseguiti. Il Titolo Abilitativo approvato, sopra indicato, e conforme allo stato di fatto. La mancanza dell'agibilità/abitabilità non impedisce la commerciabilità dell'immobile.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: LOCALITA' COLLESTATTE PIANO, VIA VALNERINA N.109 (ex Collestatte piano n.72)**

Numero pratica: Prot.n.34673/86

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: realizzazione piccole strutture

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/07/1990 al n. di prot. 34673/86

NOTE: Trattasi di concessione edilizia a sanatoria a seguito di Condono Edilizio L.47/85, relativo a realizzazione dei corpi di fabbrica esterni a quello principale e le tettoie. Il fabbricato principale è realizzato antecedente al 1967, è conforme agli elaborati grafici/planimetrie allegate al Titolo abilitativo a sanatoria rilasciato, tranne per quanto riportato al punto 7.1. La mancanza di agibilità/abitabilità non ne impedisce la commerciabilità.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: fabbricato conforme al Titolo Abilitativo Permesso di Costruire n.10 adottato in data 15.04.2004. Permesso decaduto per mancato pagamento degli oneri di concessione. Opere non eseguite.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I fabbricati contraddistinti nella planimetria catastale CORPO B allegata, con la lettera B1 e B2 sono stati ristrutturati e fusi senza nessun tipo di autorizzazione/concessione/permesso a costruire (foto B).

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE.

DEMOLIZIONE immobile ( demolizione opere murarie, copertura, ecc. e trasporto materiale di risulta a discarica): € 3.500,00

Presentazione SCIA per demolizione (e realizzazione w.c.): € 400,00

Oneri Totali: **€ 3.900,00**

Note: in zone ricadenti in detti vincoli ambientali non è consentita nessuna sanatoria edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tettoia contraddistinta nella planimetria catastale CORPO B, allegata, con la lettera B3 è stata chiusa abusivamente.

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE DUE PARETI LATERALI PERIMETRALI.

DEMOLIZIONE pareti (demolizione pareti e trasporto a discarica materiale di risulta): € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: in zone ricadenti in detti vincoli ambientali non è consentita nessuna sanatoria edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di un bagno interno al piano scantinato del corpo principale.

Regolarizzabili mediante: accatastamento.

rifacimento planimetria Catastale, con riportato nuovo w.c., e eliminazione parte demolita ai punti precedenti: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia corpo B: totale spese per regolarizzazione € 5.200,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**



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

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	delibera di C.C. n.307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	ZONE DI COMPLETAMENTO URBANO Bb(0)4
Norme tecniche di attuazione:	VINCOLI: - ZONA DI PARTICOLARE PROTEZIONE SPECIALE; - VINCOLO IDROGEOLOGICO; - PARCO DEL NERA;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	180 metri Cubi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: fabbricato conforme al permesso di costruire n.10 adottato in data 15.04.2004. Permesso decaduto per mancato pagamento degli oneri di concessione. Opere non eseguite.

Descrizione delle opere da sanare: NESSUNA.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	delibera di C.C. n.307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Attrezzature Alberghiere e pubblici esercizi
Norme tecniche di attuazione:	VINCOLI: - ZONA DI PARTICOLARE PROTEZIONE SPECIALE; - VINCOLO IDROGEOLOGICO; - PARCO DEL NERA;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione dell'intero immobile è conforme con quella di Piano Regolatore.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

Immobile di civile abitazione, ubicato lungo la Strada Statale Valnerina, piccola corte con recinzione metallica proprio a confine con la carreggiata, fabbricato realizzato parte su un livello locale cantina con grotta sotterranea, parte su due livelli terreno zona giorno con cucina soggiorno e locale di sgombero, scala interna che collega al piano primo con zona notte costituita da tre camere, corridoio e due bagni. struttura in muratura con pareti intonacate e tinteggiate, copertura a tetto. (FOTO A - CORPO A - su allegati)

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 -Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata con - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Comproprietari: Nessuno.

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 113 (ex 71); ha un'altezza utile interna di circa m. h. 2,85

L'intero fabbricato è composto da piani terra e primo piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. grotta allo stato grezzo.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha caratteristiche dell'epoca di realizzazione ante 1967 e non ha subito nessun tipo di ristrutturazione o manutenzione straordinaria. Impianto termico ed elettrico da revisionare. Caldaia in stato di abbandono.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **granito** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**

materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**Manto di copertura materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

- Note: non è presente dichiarazione conformità.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

le superfici sono state rilevate al lordo delle murature e così suddivise:

- la grotta interrata è costituita da un corridoio di larghezza circa mt 1,80 con lunghezza indefinita/impraticabile;

- cantina piano terra mq 50;

- zona giorno piano terra con scale mq 97;

- zona notte piano primo mq 112;

- corte esterna mq 500;

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **B**

Immobili posizionati al centro di un parco giardino di circa mq 8.414 attualmente sede di attività di ristorazione "RISTORANTE PIZZERIA", giardino e parcheggio, fabbricato principale sede di attività di ristorazione suddiviso su due livelli piano seminterrato adibito a locali di sgombero cantina, piano rialzato cucina, locale sala ristorante, terrazzo abitabile e servizi igienici, esternamente tettoie di servizio e ripostigli, gazebo di tendone amovibili utilizzati nel periodo estivo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

-

- Stato Civile: SPOSATA con - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: - Proprietaria al

comproprietario: (coniuge) proprietario al.**1. Quota e tipologia del diritto 1/1;**



Sottocategoria: Magazzino, ripostigli, pertinenze e giardino.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Vista la particolarità dei due immobili, la loro ubicazione, le caratteristiche, ecc. si è scelto di stimare gli immobili a corpo, tenendo conto delle superfici coperte e scoperte, la destinazione dei singoli locali, le rifiniture, gli accessori, ecc.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;  
Uffici del registro di Terni;  
Ufficio tecnico di Comune di Terni;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie di Zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): a Corpo;  
Altre fonti di informazione: Esperienza diretta nel campo di compravendite, bollettino prezzi pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

A CORPO.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 119.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 119.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 119.500,00

#### B. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

A CORPO.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 338.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 338.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 338.000,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	Sopra specificate	€ 119.500,00	€ 119.500,00
B	Negozi, botteghe [C1]	Sopra specificate	€ 338.000,00	€ 338.000,00

**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% ) sia su corpo A che B:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche e materiali di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 5.200,00

**corpo B detratti :**

Costi di cancellazione oneri, formalità e iscrizioni corpo B di cui al punto 4.2 pagina 6 della presente, a carico della procedura: vedi

**8.5 Prezzo a base d'asta del lotto Corpo A e Corpo B:****Corpo A:**

- Stato Libero € 101.575,00;
- Stato Occupato € 91.417,50;

**Corpo B:**

- Stato Libero € 282.880,00;
- Stato Occupato € 254.592,00;

**Allegati**

- VISURE CATASTALI;
- PLANIMETRIE CATASTALI;
- MAPPA CATASTALE;
- ISPEZIONI IPOTECARIE;
- FOTO;
- RELAZIONE NOTARILE;
- n.2 APE (ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA);
- VISURA CAMERA DI COMMERCIO;
- ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO.

Data generazione:  
17-10-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Enrico Serantoni**

MODULARIO  
F. n. p. rend. - 497



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

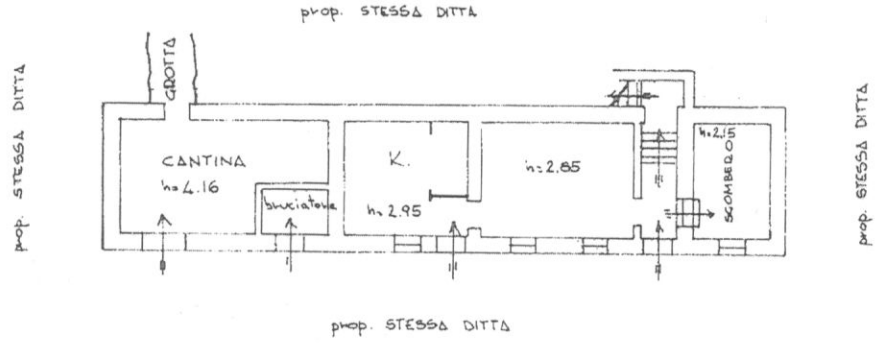
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 409)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via COLLESTATTE PIANO N°71

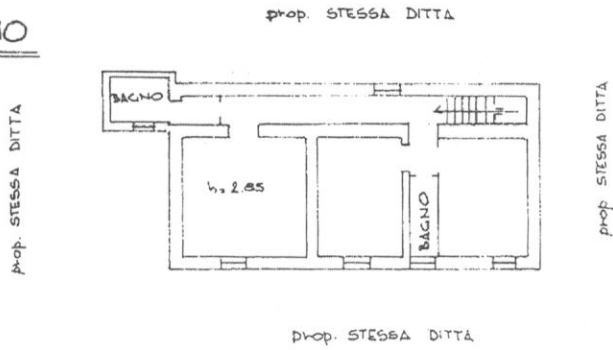
Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

## PIANO TERRENO



## PIANO PRIMO



CORPO A

Sub: Particell. < Foglio: TERNI(L117) -



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
ROT. N°

SOSTITUZIONE DELLA  
PLANIMETRIA

Compilata dal GEOMETRA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TERNI

DATA 20-6-1986

Firma: .....

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
Lit. 200

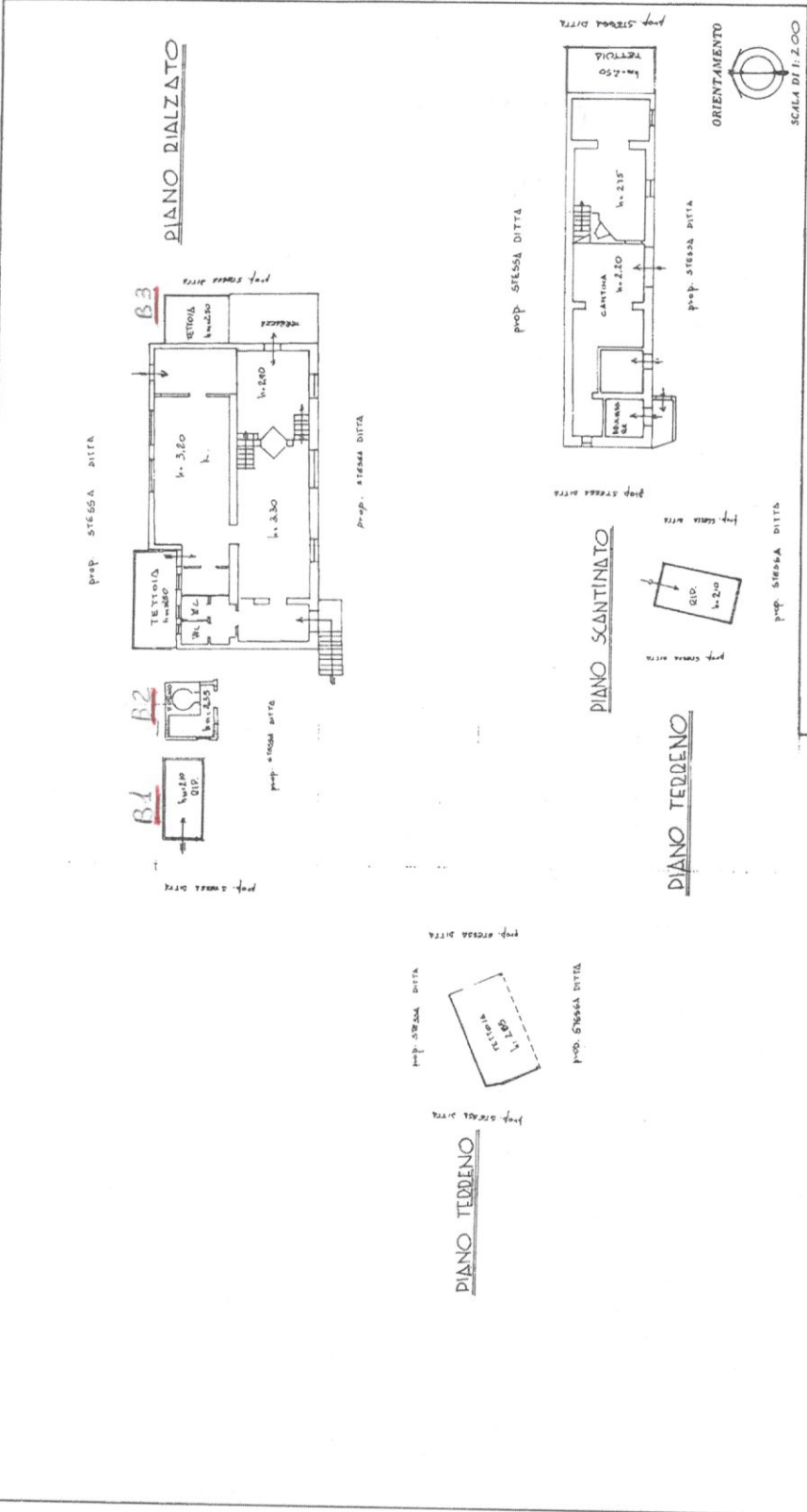
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
Lit. 200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Via COLLESTATTE PIANO N°72  
TERNI

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI  
Ditta  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

# CORPO B



Completata dal **C. COME TRA**  
(Firma, data, indirizzo del firmatario)  
Iscritto all'Albo  
della Provincia di **TERNI**  
data **20-6-1986**  
Firma:

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
Ampliamento del PLOT.  
DATA  
PROT. N°

01084615



**FOTO A – ESTERNO – (corpo A)**



**FOTO B**

**FABBRICATO DA DEMOLIRE SU CORPO B  
(identificati su planimetria catastale con B1 e B2)**



FOTO C – ESTERNO FABBRICATO PRINCIPALE – (corpo B)



FOTO C – INTERNO, SALA DA PRANZO – (corpo B)

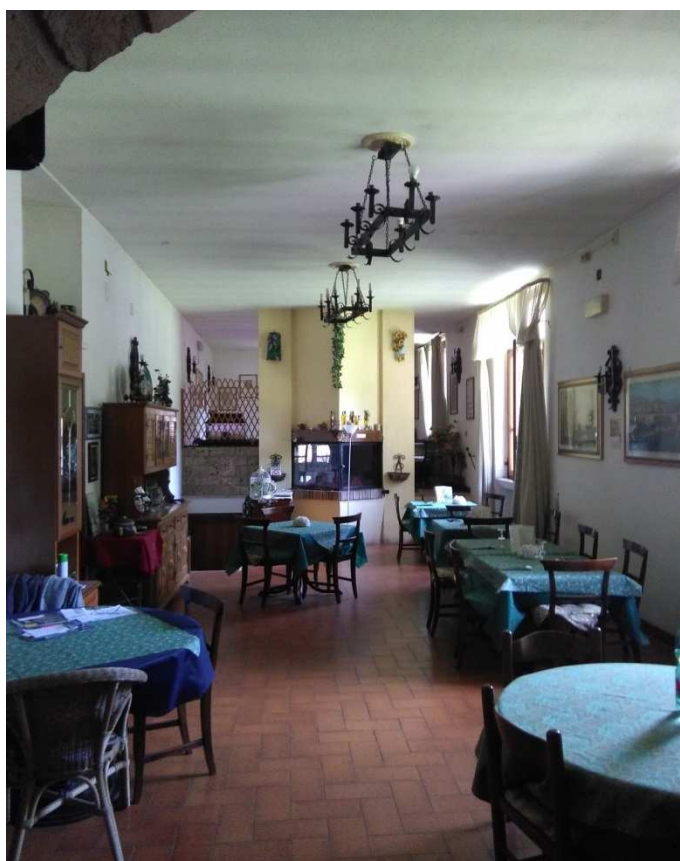


FOTO C – INTERNO, CUCINA – (corpo B)



FOTO D – TETTOIA ESTERNA – (corpo B)



FOTO E – RIPOSTIGLIO ESTERNO – (corpo B)

