

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. **253/2016 R.G.**

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS...e ...OMISSIS...***

Giudice:

Dott.ssa Ilaria PALMERI

Custode giudiziario:

Avv. Daniela DOMINICI

Perito: ***Ingegnere Gino MARIANI***

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO



Ingegnere Gino MARIANI
Via Armellini n. 5 - 05100 - TERNI -

Tel e fax 0744 424566
Email : gino.mariani@ingpec.eu



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ...**OMISSIS**...

contro: ...**OMISSIS**...

N° Gen. Rep. **253/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Avv. Daniela Dominici**

**RAPPORTO DI VALU-
TAZIONE**
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Gino Mariani
Codice fiscale: MRNGNI56L30L117P
Studio in: Via Armellini 5 - 05100 Terni
Telefono: 0744-424566
Email: planass@tin.it
Pec: gino.mariani@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Villaggio Campomaggio n. 17 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Sig. ...*OMISSIS*... nato a ...*OMISSIS*...il ...*OMISSIS*...c.f. ...*OMISSIS*... Proprietario per 1000/1000, foglio 103, particella 496, subalterno 6, scheda catastale 0459751, indirizzo Villaggio Campomaggio n. 17, piano S1 - 2, Comune Terni, categoria A/3, classe 8, consistenza 5,5 vani, superficie 86 mq, rendita € 298.25

2. Stato di possesso

Bene: Villaggio Campomaggio n. 17 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Villaggio Campomaggio n. 17 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Villaggio Campomaggio n. 17 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: ...*OMISSIS*..., ...*OMISSIS*...

5. Comproprietari

Beni: Villaggio Campomaggio n. 17 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Villaggio Campomaggio n. 17 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001



Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Villaggio Campomaggio n. 17 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI



Beni in Terni (Terni)
Località/Frazione
Villaggio Campomaggio n. 17

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, Villaggio Campomaggio n. 17

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ...OMISSIS... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS... - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Sig. ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... Proprietario per 1000/1000,

dati catastali:

- Foglio 103, particella 496, subalterno 6, scheda catastale 0459751, indirizzo Villaggio Campomaggio n. 17, piano S1 - 2, Comune Terni, categoria A/3, classe 8, consistenza 5,5 vani, superficie 86 mq, rendita € € 298.25

Derivante da:

- Visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate dipartimento Territorio con Prot. T259263 del 14.07.2017

Conformità catastale:

- La planimetria catastale agli atti, prelevata in data 08.06.2017, per quanto riguarda l'appartamento posto al piano secondo è conforme, per quanto riguarda invece il locale cantina, riportato sulla planimetria, non è quello che il sig. ...OMISSIS..., alla data dell'accesso, ci ha fatto rilevare. La cantina utilizzata dal sig. ...OMISSIS... è posta sul lato sinistro del vano scala ed è l'ultima a destra del corridoio di accesso alle cantine. Dalla planimetria catastale agli atti, si evince invece che la cantina assegnata all'unità immobiliare in questione è la prima a sinistra entrando nel corridoio di accesso ai suddetti locali. Stante ciò si ritiene che lo stato di fatto non è conforme alla scheda catastale, in quanto la cantina risulta erroneamente assegnata.

Confini:

- L'unità immobiliare confina a Sud, in parte con il vano scala ed in parte con altra unità immobiliare, gli altri lati su proprietà condominiale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Conseguentemente all'accesso presso l'immobile in questione, si evince che, rispetto alla planimetria catastale agli atti, prelevata in data 08.06.2017, lo scrivente denota che l'appartamento posto al piano secondo dell'edificio corrisponde alla planimetria catastale, mentre per il locale cantina, si evidenzia come questo, non sia lo stesso che il sig.



...*OMISSIS*... dichiara di essere suo e che lo scrivente ha provveduto a rilevare, Si precisa infatti che, la cantina rilevata è l'ultima in fondo a destra del corridoio posto sul lato sinistro del vano scala. Dalla planimetria catastale si evince invece, che la cantina assegnata all'unità immobiliare in studio, sia la prima a sinistra del suddetto corridoio.

Regolarizzabili mediante:

- Variazione Docfa per frazionamento e fusione

Descrizione delle opere da sanare

- Indicare correttamente le cantine di appartenenza alle unità immobiliari.

Per la sanabilità della difformità è necessario un Atto notarile e Variazione catastale con procedura Docfa: € 3.300,00

Oneri Totali: € **3.300,00**

Note:

- Per regolarizzare la difformità rilevata, è possibile procedere in due modi: **a)** scambiare le cantine tra gli attuali utilizzatori e prendere in uso quella riportata in planimetria; **b)** procedere alla corretta assegnazione delle cantine così come all'attualità possedute. Nella prima ipotesi l'operazione risulta essere quella di più facile attuazione ed a costi pressochè nulli.

La seconda ipotesi prevede invece sia la corretta assegnazione della cantina all'unità immobiliare appartenente e quindi la presentazione di una variazione catastale per frazionamento e fusione, ma deve essere anche preventivata la redazione di un atto notarile che identifichi la corretta assegnazione delle cantine alle unità immobiliari, in quanto l'atto precedente individua l'unità immobiliare con errata rappresentazione dell'unità cantina a cui l'appartamento è all'attualità legato. Il costo presunto al fine di portare a termine la correzione indicata ammonta presumibilmente ad € 2.500,00 per l'atto notarile ed € 800,00 per la variazione catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento di civile abitazione sito al secondo piano dell'edificio plurifamiliare.

Caratteristiche zona:

- periferica normale

Area urbanistica:

- residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona:

- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

- Scuola (Buona),
- Supermercati (Buona),
- Negozi al dettaglio (Buona),
- Farmacia (Buona),
- Luoghi di culto (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe:

- residenziali

Importanti centri limitrofi:

- Non specificato

Attrazioni paesaggistiche:

- Non specificato

Attrazioni storiche:

- Non specificato

Principali collegamenti pubblici:

- Linea servizio autobus urbano ed extraurbano 500 mt



3. STATO DI POSSESSO:

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 C ...*OMISSIS*... contro ...*OMISSIS*...; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di Dott. Fulvio SBROLLI Notaio in Terni in data 10/03/2004 ai nn. 135216/23486; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 11/03/2004 ai nn. 2931/662
- Ipoteca volontaria annotata; A favore di ...*OMISSIS*... contro ...*OMISSIS*...; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 192.000,00; Importo capitale: € 96.000,00 ; A rogito di Dott. Fulvio SBROLLI Notaio in Terni in data 31/10/2006 ai nn. 158777; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 02/11/2006 ai nn. 14268/3134

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ...*OMISSIS*... contro ...*OMISSIS*...; Derivante da: Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 22/11/2016 ai nn. 3625 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 05/12/2016 ai nn. 11475/8124;

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Presumibilmente "G", l'attestato di Prestazione Energetica verrà redatto solo al momento dell'aggiudicazione dell'immobile con incarico emesso dal Giudice allo scrivente.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- sig. ...*OMISSIS*... nato ad ...*OMISSIS*... (...*OMISSIS*...) il ...*OMISSIS*... n.c.f. ...*OMISSIS*... proprietario per 1000/1000 dal 08/07/1992 al 08/09/1992 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Uff. Rog. I.E.R.P., in data 08/07/1992, ai nn. 26675; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Tern, in data 24/07/1992, ai nn. 6782/5099.

Titolare/Proprietario:

- sig. ...*OMISSIS*... nato a ...*OMISSIS*... il ...*OMISSIS*... n.c.f. ...*OMISSIS*... Proprietario per 1000/1000 dal 08/09/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Fulvio Sbrolli Notaio in Terni, in data 08/09/1992, ai nn. 59427/6936; registrato a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, in data 22/09/1992, ai nn. 2476/Vol. 90 mod. IV atti pubblici; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Tern, in data 15/09/1992, ai nn. 7920/5890.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note:

- Lo scrivente, nonostante i tentativi non è riuscito a reperire i titoli abilitativi edilizi, ma dallo studio della planimetria catastale, data di presentazione ottobre 1960, tenendo conto del fatto che l'immobile è stato edificato dall'Istituto delle case popolari, e trasferito in proprietà con atto del 1992, si ritiene che l'appartamento, non evidenziando differenze tra la planimetria catastale del



1960 e lo stato attuale, non vi siano difformità edilizie. Stante ciò si ritiene di poter affermare che l'unità immobiliare risulta essere conforme.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 05.12.2008
Norme tecniche di attuazione:	Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n).c e BbV(n.)) - Art. 57 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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'unità immobiliare oggetto della presente è parte di un edificio plurifamiliare ed è posta al secondo piano con annesso locale cantina. L'immobile è sito nella periferia della città di Terni, in Villaggio Campomaggio n. 17.

La zona su cui insiste l'edificio è stata edificata negli anni 60 dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Terni.

La zona, risulta essere destinata a residenziale, con una zona artigianale limitrofa alla stessa. L'area risulta essere ben servita da negozi, sia al dettaglio che negozi all'ingrosso,

L'edificio è posto nella parte terminale della viabilità, con accesso protetto da cancello. L'appartamento è posto al piano secondo del complesso immobiliare, ed è privo dell'ascensore. L'unità immobiliare, che all'attuazione risulta essere stata oggetto di lavori di ristrutturazione interna (rifacimento degli impianti, dei pavimenti, sostituzione degli infissi) e per tale ragione si presenta in ottimo stato sia di manutenzione che conservativo. L'unità immobiliare è costituita da un ingresso disimpegno, sulla destra del quale trova ubicazione il vano cucina, con accesso su un piccolo balcone, sulla sinistra vi è il soggiorno, anch'esso con accesso su un altro balcone, proseguendo, sulla sinistra vi è una camera, sulla destra trova ubicazione il bagno e la camera matrimoniale, in fondo al corridoio è posto un piccolo vano ad uso ripostiglio. A completare la consistenza dell'unità immobiliare, al piano interrato, con accesso dalla scala comune a tutte le unità immobiliari, vi è una cantina con finestra.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ...*OMISSIS*... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: P ...*OMISSIS*... - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari:



- Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **88,58**, l'appartamento è posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in buono stato manutentivo.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in gres condizioni: buone



Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
 tensione: **220V**
 condizioni: **buon**
 conformità: **al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire la documentazione necessaria**

Gas

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **tubi in rame**
 condizioni: **buone**
 conformità: **al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire la documentazione necessaria**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
 condizioni: **buone**
 conformità: **al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire la documentazione necessaria**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia**
 centralino: **assente**
 condizioni: **buone**
 conformità: **al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire la documentazione necessaria**

Termico

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **canali in alluminio**
 diffusori: **termosifoni in alluminio**
 condizioni: **buone**
 conformità: **al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire la documentazione necessaria**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Buono

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Disimpegno	sup reale netta	7,57	1,00	7,57
Cucina	sup reale netta	9,55	1,00	9,55
Soggiorno	sup reale netta	17,50	1,00	17,50
Bagno	sup reale netta	4,98	1,00	4,98
Letto	sup reale netta	14,11	1,00	14,11
Ripostiglio	sup reale netta	2,30	1,00	2,30
Letto	sup reale netta	12,90	1,00	12,90
Balcone	sup reale netta	4,07	0,20	0,81
Balcone	sup reale netta	3,41	0,20	0,68
Cantina	sup reale netta	12,19	0,30	3,66
		88,58		74,06

Ambiente:

- Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della compravendita costituenti il compendio immobiliare oggetto di causa.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi compravenduti nello stesso periodo.

Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita una appropriata indagine economica incentrata su immobili di analoghe od analogabili condizioni tecnico-economiche, lo scrivente ritiene di poter oggettivamente il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni, le quali debbono intendersi comprensive della corte di proprietà limitrofe agli immobili oggetto di valutazione.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e, precisamente: le tecniche costruttive, le finiture, la tipologia edilizia, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dalla viabilità principale.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

A) Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al II° trimestre 2017 le



quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni ubicate nella periferia del Comune di Terni definite come Ristrutturato/Abitabile un valore compreso tra € 1.000,00 ed € 1.300,00 al mq di superficie convenzionale vendibile.

B) Nella banca dati pubblicata dalla Agenzia del Territorio della provincia di Terni - Fonte O.M.I. riferito al II° semestre 2016 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni di tipo civile ubicate nella zona Periferica (Zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni, Poscargano, San Giacomo, Settecani, Porcivalle, Castelcolle), definite come Normale tra € 700,00 ed € 1.100,00 al mq di superficie Lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 900,00 ed € 1.150,00 al mq di superficie lorda

Nella forbice dei valori, si inserisce, il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili -anche se non ufficiali- ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in questione, ritiene ragionevole adottare il valore unitario pari ad:

- **€/mq 900,00 di superficie commerciale netta**

(intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore).

-) cantine e soffitte non collegate: da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate: da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate: da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate: da 0,50 a 0,80

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 Listino Immobiliare di Terni e Provincia;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio di Terni,
- Agenzie Immobiliari del posto.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Disimpegno	7,57	€ 900,00	€ 6.813,00
Cucina	9,55	€ 900,00	€ 8.595,00
Soggiorno	17,50	€ 900,00	€ 15.750,00
Bagno	4,98	€ 900,00	€ 4.482,00
Letto	14,11	€ 900,00	€ 12.699,00
Ripostiglio	2,30	€ 900,00	€ 2.070,00
Letto	12,90	€ 900,00	€ 11.610,00
Balcone	0,81	€ 900,00	€ 732,60
Balcone	0,68	€ 900,00	€ 613,80



Cantina	3,66	€ 900,00	€ 3.291,30
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.656,70
Valore corpo			€ 66.656,70
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.656,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.656,70

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	74,06	€ 66.656,70	€ 66.656,70

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%)	€ 9.998,51
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00
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:	€ 53.358,20
---	--------------------

Data generazione:
27-11-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Gino Mariani



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del 08.06.2017

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Terni in Villaggio Campomaggio n. 17
censita al Catasto Fabbricati al Foglio 103 particella 496 subalterno 6

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 253/2016

Promossa da: ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS... E ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Iliaria PALMERI

Custode Giudiziario: Avv. Daniela DOMINICI

Perito: Ing. Gino MARIANI



Vista aerea generale

foto 01



Vista aerea - particolare

foto 02



Prospetto - lato anteriore

foto 03



Prospetto - retro

foto 04



Ingresso al condominio

foto 05



Ingresso all'unità immobiliare

foto 06



Particolare pavimentazione ingresso

foto 07



Disimpegno

foto 08



Disimpegno

foto 09



Cucina

foto 11



Soggiorno

foto 13



Particolare pavimentazione Disimpegno/Bagno

foto 15



Letto

foto 17



Particolare Disimpegno-cucina

foto 10



Soggiorno

foto 12



Particolare infisso interno

foto 14



Bagno

foto 16



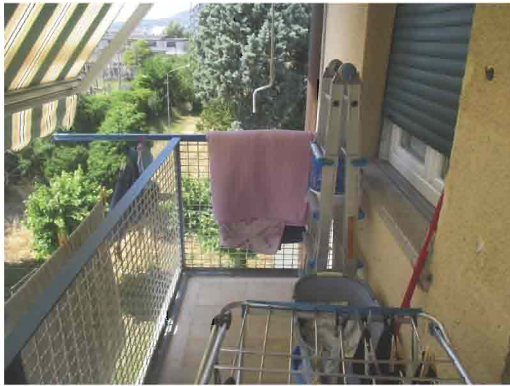
Letto

foto 18



Letto

foto 19



Balcone

foto 21



Ingresso cantina

foto 23



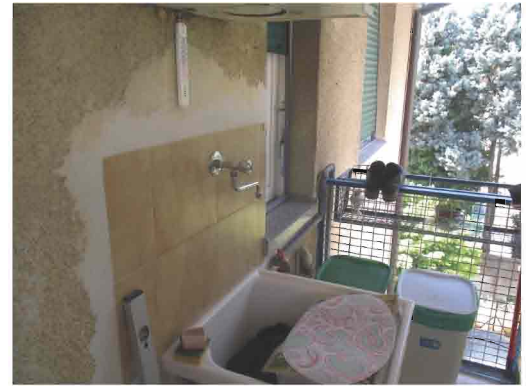
Cantina

foto 25



Ripostiglio

foto 20



Balcone

foto 22



Cantina

foto 24

MODULARIO
F. - c. n. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

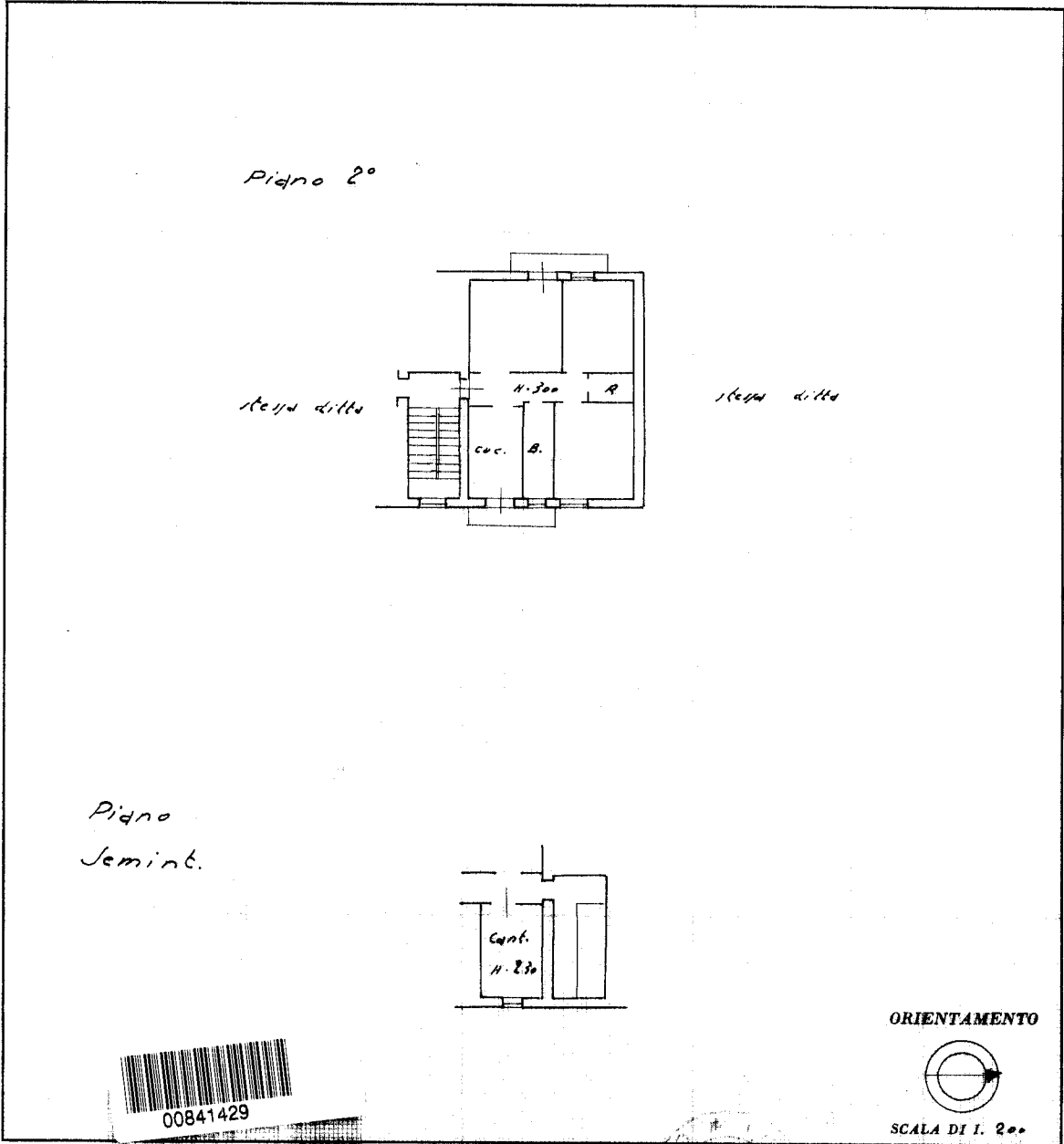
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Terni Via Campomaggio 17/6
Ditta Gestione INA-CAR

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (*) Tecnico Erariale di Terni sch. G. N. 0459751
(* Tecnico Erariale o del Comune)



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 24.10.1960	103
PROT. N° 30697	426/6

Compilata dal Germ. B. E.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Germ.
della Provincia di TERNI

DATA 23-10-60

Firma: J. B. E.

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2017 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 103 - Particella: 496 - Subalterno: 6 >
VILLAGGIO CAMPOMAGGIO n. 17 piano: S1-2;