

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

contro: **Omissis e Omissis**

N° Gen. Rep. **89/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/12/2017

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

Custode Giudiziario: **Francesco Maria Orsini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Arch. Alessandro Bergonzi
Codice fiscale: BRGLSN70C26L117G
Studio in: Via Aldo Bartocci 12 - 05100 Terni
Fax: 0744-300402
Email: alessandrobergonziarchitetto@gmail.com
Pec: alessandro.bergonzi@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via XX settembre n.51/D - Terni (TR) - 05100

Lotto: Unico: appartamento e locale cantina di pertinenza

Corpo: A - appartamento e cantina di pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 113, particella 224, subalterno 23, indirizzo Via XX settembre n. 51/D, piano 1-S1, comune TERNI, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5, superficie mq. 92, rendita € 497,09

Intestatari del Bene:

OMISSIS nato a Omissis il Omissis: piena proprietà per 1/2

OMISSIS nata a Omissis il Omissis: piena proprietà per 1/2

2. Stato di possesso

Bene: Via XX settembre n.51/D - Terni (TR) - 05100

Lotto: Unico: appartamento e locale cantina di pertinenza

Corpo: A - appartamento e cantina di pertinenza

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via XX settembre n.51/D - Terni (TR) - 05100

Lotto: Unico: appartamento e locale cantina di pertinenza

Corpo: A - appartamento e cantina di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO. L'immobile è ubicato al piano primo di un edificio condominiale di quattro piani sprovvisto di ascensore.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via XX settembre n.51/D - Terni (TR) - 05100

Lotto: Unico: appartamento e locale cantina di pertinenza

Corpo: A - appartamento e cantina di pertinenza

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO SPA

5. Comproprietari

Beni: Via XX settembre n.51/D - Terni (Terni) - 05100

Lotto: Unico: appartamento e locale cantina di pertinenza

Corpo: A - appartamento e cantina di pertinenza

Comproprietari: OMISSIS per 1/2

Comproprietari: OMISSIS per 1/2

6. Misure Penali

Beni: Via XX settembre n.51/D - Terni (TR) - 05100

Lotto: Unico: appartamento e locale cantina di pertinenza

Corpo: A - appartamento e cantina di pertinenza

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via XX settembre n.51/D - Terni (TR) - 05100

Lotto: Unico: appartamento e locale cantina di pertinenza

Corpo: A - appartamento e cantina di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via XX settembre n.51/D - Terni (Terni) - 05100

Lotto: Unico: appartamento e locale cantina di pertinenza

Prezzo da libero: € 74.000,00

Beni in Terni (TR)
Via XX settembre n.51/D

Lotto: Unico: appartamento e locale cantina di pertinenza

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 - appartamento e cantina di pertinenza.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via XX settembre n.51/D

Note: L'appartamento è sito al piano primo di un edificio residenziale plurifamiliare di quattro piani, ciascuno costituito di due appartamenti, oltre ad un piano seminterrato ove è ubicato il locale cantina pertinenziale all'appartamento di cui trattasi. L'edificio a pianta rettangolare, ha struttura in muratura portante, con copertura a falde inclinate: fu ultimato nella costruzione nell'anno 1954 dall'Ente Istituto Autonomo Case Popolari. Consta di un corpo scale centrale che distribuisce ai diversi livelli ed è privo di ascensore: all'esterno presenta una corte condominiale parte sistemata a giardino (retro) e parte asfaltata e destinata a parcheggi privati (n°1 parcheggio per ciascun appartamento). L'ingresso all'area cortilizia è consentito tramite un cancello carrabile scorrevole ed un cancello pedonale. L'appartamento si compone di: locale soggiorno con terrazzino esposto ad ovest, cucina abitabile, disimpegno, camera matrimoniale e camera singola, bagno con finestra, ripostiglio/lavanderia. L'altezza dei locali è di m. 2,95. Nell'anno duemila l'appartamento è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che hanno comportato il rinnovo di tutti gli impianti tecnologici (nuovo impianto elettrico, nuovo impianto di riscaldamento a pavimento, nuovo impianto idrico-sanitario, ecc.), il rinnovo delle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, tinteggiature, sanitari, ecc.) e modifiche alle tramezzature degli ambienti.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Omissis.

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Omissis

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS e Sig.ra OMISSIS, foglio 113, particella 224, subalterno 23, indirizzo Via XX settembre n. 51/D, piano 1-S1, comune TERNI, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5, superficie mq. 92, rendita € 497,09

Derivante da: Atto di compravendita a rogito Dott. Carlo Filippetti Notaio in Terni, in data 03 aprile 2000, Rep. n. 33359, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07 aprile 2000 ai nn. 3678/2482 di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Si (vano scale, area di corte esterna, lastrico solare, ecc.)

Confini: Vano scale, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto alla planimetria catastale depositata, in quanto vi è la modifica e lo spostamento di alcune tramezzature interne. Inoltre risulta una errata rappresentazione della posizione delle finestre del soggiorno: sono invertite le posizioni della finestra e della vicina porta finestra presenti nel soggiorno.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento per corretta corrispondenza tramite procedura DO-CFA.

Descrizione delle opere da sanare: Modifica tramezzature interne (aggiornamento planimetria); Variata posizione porta-finestra di accesso al terrazzo.

Spese per procedura DO-CFA per aggiornamento catastale (parcella tecnico + oneri): € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero 12/09/2017, lo stato dei luoghi non è rispondente con l'elaborato grafico della planimetria catastale vigente.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima è ubicato in Terni, via XX settembre n. 51/D : trattasi di un appartamento di civile abitazione situato al primo piano di un fabbricato residenziale plurifamiliare, costituito di quattro livelli fuori terra ed un piano seminterrato ove risulta altresì ubicato un locale pertinenziale all'appartamento ad uso cantina. L'edificio condominiale risulta recintato e dotato di alcuni posti auto riservati interni all'area di pertinenza, oltre ad ulteriori parcheggi pubblici esterni immediatamente adiacenti. La zona ove l'edificio ricade è semicentrale, sul lato sinistro del fiume Nera che dista circa 200 m. e con numerosi servizi disponibili a breve distanza (scuole, negozi, centro commerciale, ecc.): il quartiere, prettamente residenziale, si caratterizza prevalentemente da una tipologia edilizia popolare oltre che da edifici a torre.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Impianti ed attrezzature per lo sport ed il tempo (sufficiente), Attività commerciali ed ipermercati (buona), Plessi scolastici per l'infanzia (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Linee trasporto pubblico cittadino (Umbria Mobilità) a 100 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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**

a favore di **INTESA SANPAOLO SPA** contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di Dott. Vincenzo Clericò Notaio in Terni in data 07/12/2011 ai nn. 24571/12566; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 15/12/2011 ai nn. 15023/2154

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di:

INTESA SANPAOLO SPA contro OMISSIS e OMISSIS, iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 18/05/2017 ai nn. 5006/3376;

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: le spese annuali condominiali inerenti l'unità immobiliare di che trattasi ammontano a €. 330,00 circa (€. 55,00 ogni bimestre)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON RISULTANO INSOLUTI

Millesimi di proprietà: l'immobile non ha una divisione millesimale, le spese vengono suddivise in base al numero delle unità immobiliari presenti (n° 8) nell'edificio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è ubicato al piano primo dell'edificio che non è dotato di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: In base alle caratteristiche dell'immobile ed alle relative dotazioni impiantistiche si può stimare al momento in linea del tutto orientativa una classe energetica prossima all'indice F

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

SIG. Omissis (1/1) **proprietario ante ventennio** e fino al **02/04/2000**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Angelo Alcini Notaio in Terni, in data 03/05/1989, ai nn. 65795; trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20/05/1989, ai nn. 4242/3189.

Titolare/Proprietario:

SIG. OMISSIS (1/2) SIG.RA OMISSIS(1/2) dal 03/04/2000 ad oggi (attuali proprietari), In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Carlo Filippetti Notaio in Terni, in data 03/04/2000, ai nn. 33359/18034; trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07/04/2000, ai nn. 3678/2482.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle ricerche condotte presso il Comune di Terni e presso l'Ente A.T.E.R. Umbria sede di Terni, risulta che l'immobile fu realizzato dalla Gestione INACASA, successivamente I.A.C.P., che acquistò l'area ove sorge nell'anno 1952. La costruzione è stata autorizzata dal Comune di Terni con **LICENZA EDILIZIA n. 22019 del 01/10/1952**, che ricomprendeva una serie di fabbricati limitrofi fra cui quello oggetto della presente perizia.

Il fabbricato è stato reso abitabile con **CERTIFICATO DI ABITABILITÀ n° prot. 10440 del 20/05/1955**

In tempi più recenti risultano le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: **Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 16129/86 del 23/04/1992**

Intestazione: Sig. Omissis

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: realizzazione di una cantina nel piano interrato dello stabile sito in via XX settembre n. 51/D

Presentazione in data 29/03/1986

Rilascio in data 23/04/1992 al n. di prot. 16129/86

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

trattasi di un immobile costruito ante 1967 (Licenza edilizia n. 22019 del 01/10/1952; abitabilità prot. n. 10440 del 20/05/1955) , rispetto a cui è stata rilasciata dal Comune di Terni, in data 23/04/1992 con prot. n. 16129/86, una sanatoria edilizia relativamente al locale pertinenziale ad uso cantina sito al piano seminterrato. In relazione alla situazione dichiarata con la planimetria catastale depositata in data 03/08/1988, risultano modeste difformità inerenti la disposizione delle tramezzature interne, originatesi in occasione dei lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2000.

Regolarizzabili mediante: CILA EDILIZIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: lavori di manutenzione straordinaria con rifacimento servizio igienico e degli impianti tecnologici e modifica delle tramezzature interne .

Spese tecniche redazione CILA edilizia in sanatoria compresi oneri e sanzioni: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	B nucleo Bb(12.9)a - di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 137: Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. [...]
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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - appartamento e cantina di pertinenza**

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un condominio di modeste dimensioni, privo di ascensore, rinnovato negli impianti (impianto elettrico, riscaldamento, igienico sanitario, ecc.) e nelle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.) grazie a degli interventi di manutenzione straordinaria realizzati nell'anno 2000. L'appartamento si compone da un ambiente soggiorno dotato di un piccolo terrazzo, una cucina abitabile, una camera matrimoniale ed una singola, un bagno ed un ripostiglio/lavanderia. Al piano seminterrato è ubicata una cantina pertinenziale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Omissis - Stato Civile: Omissis

Ulteriori informazioni sul debitore: Altro debitore: OMISSIS (comproprietaria), codice fiscale OMISSIS, residente in Omissis.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Omissis - Stato Civile: Omissis

Ulteriori informazioni sul debitore: Altro debitore: OMISSIS(comproprietario), codice fiscale OMISSIS, residente in Omissis.

Superficie complessiva di circa mq **84,50** oltre la cantina

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1954 (ultimazione)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000 (solo l'appartamento)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: In relazione all'appartamento oggetto della perizia si rilevano all'interno delle condizioni dell'immobile molto buone, anche in virtù del fatto che nell'anno 2000 è stato oggetto di interventi manutentivi sostanziali che hanno rinnovato completamente gli impianti e le finiture interne. Per quanto concerne l'edificio al cui interno è ubicato l'immobile in oggetto, si evidenzia uno stato di conservazione mediocre per la vetustà e per le modeste caratteristiche tipologiche e costruttive (edilizia popolare).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno**

Fondazioni tipologia: **Si presume una tipologia diretta del tipo a sacco**

Solai	tipologia: soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti - Note: Si presume una struttura mista ovvero costituita da paramenti murari sul perimetro e telai in cemento armato all'interno.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: pavimento in grés porcellanato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: maioliche
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: maioliche condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: Impianto radiante a pavimento condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Impianto radiante a pavimento a bassa temperatura

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a bassa temperatura con pavimento radiante alimentato da caldaia a condensazione
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	--
Epoca di realizzazione/adequamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il lotto oggetto della presente perizia si compone di un corpo unico formato dalla u.i. foglio n.113, p.lla n. 224, sub 23 (appartamento al piano primo e relativa cantina pertinenziale al piano seminterrato). Il sottoscritto, tenuto in debito conto di tutte le informazioni reperite dal mercato immobiliare per la specifica zona e per immobili di caratteristiche analogabili, ha ritenuto congruo valutare l'immobile attribuendo un valore alla superficie reale lorda (compresi muri esterni fino allo spessore di 50 cm) di euro 1.050,00/mq., a cui sono stati applicati i relativi indici mercantili per destinazione ed uso, considerando sia lo stato attuale dell'immobile, le sue peculiarità, la vetustà, le caratteristiche dell'ubicazione, ecc..

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	82,00	1,00	82,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	2,50	0,35	0,88
		84,50		82,88

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: 1° semestre 2017

Zona: Terni - semicentrale c20

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Accessori

A - appartamento e cantina di pertinenza

1. Cantina

posta al piano Seminterrato composto da due ambienti comunicanti - Sviluppa una superficie complessiva di 14 circa mq

Valore a corpo: € 3000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nel caso in esame il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici: all'uopo sono state esperite indagini atte a conoscere i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili e assimilabili, che pur soggette alla interpretazione e correzione discrezionale del perito estimatore, forniscono giuste e corrette indicazioni di mercato. Detti accertamenti sono stati condotti mediante consultazione di fonti certe ed attendibili, quali atti di compravendita depositati all'Ufficio del Registro di Terni, bollettini ufficiali editi dalla Regione Umbria, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da Agenzie Immobiliari che trattano in modo specifico il mercato immobiliare. Sulla base dei dati acquisiti, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, del tipo di finiture, delle caratteristiche e peculiarità, dell'ubicazione e quant'altro utile e occorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, se ne è determinato il valore unitario (€/mq) più avanti espresso. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

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:

Principali Agenzie Immobiliari presenti sul territorio (TECNOCASA, MEDIA RE srl, ecc.); **O.M.I.** Agenzia del Territorio della Provincia di Terni quotazioni primo semestre 2017; **Listino Immobiliare Regione Umbria III trimestre 2017.**

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Bollettino Ufficiale edito dalla Regione Umbria - listino immobiliare 3° trimestre 2017 - Comune Terni - zona SEMIPERIFERIA - tipo abitabile: €/mq. min. 800,00 - max. 1.000,00; tipo ristrutturato: €/mq. min. 1.000,00 - max. 1.300,00; tipo nuovo: €/mq. min. 1.400,00 - max. 1.600,00;
Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) Anno 2017 primo semestre, Terni - ZONA SEMICENTRALE - codice di zona C20 - tipologia analogabile "Abitazioni civili", stato conservativo normale: €/mq. min. 800,00 - max. 1.200,00; stato conservativo ottimo: €/mq. min. 1.300,00 - max. 1.700,00;

Altre fonti di informazione:

Valori di vendita rilevati in siti internet dedicati.

Borsino Immobiliare: Terni, Zona Compreso Perimetro:v.Di Vittorio-V.M.L.King-V.Centurini-V.Argine-V.Campofregoso-L.Savoia-V.Xx Settembre - quotazioni OTTOBRE 2017 - abitazioni civili in buono stato - prima fascia €/mq. 1.009,00; seconda fascia €/mq. 695,00; fascia media €/mq. 852,00. abitazioni civili in ottimo stato - prima fascia €/mq. 1.570,00; seconda fascia €/mq. 1.047,00; fascia media €/mq. 1.309,00.

8.3 Valutazione corpi:

A - appartamento e cantina di pertinenza. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, riferito alla data di stesura della presente. Sulla scorta delle analisi condotte rispetto alle indagini eseguite sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. La superficie è stata calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali (fino ad uno spessore massimo di cm. 50), attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento al piano primo (h. m. 2,95) un coefficiente pari a 1, al terrazzo un coefficiente pari a 0,35. Sulla base dei dati di mercato reperiti, valutando tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, fra cui ci si limita a richiamare l'ubicazione ed il contesto, la veduta e panoramicità, i servizi, le dotazioni condominiali, l'intervento di ristrutturazione avvenuto nell'anno 2000, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, le dotazioni impiantistiche, l'assenza dell'ascensore condominiale, ecc. ecc., si è ritenuto congruo attribuire un prezzo unitario di €/mq 1.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	82,00	€ 1.050,00	€ 86.100,00
Terrazzo	0,88	€ 1.050,00	€ 918,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.018,75
Arrotondamento detrazione di € 18.75			€ -18,75
Valore corpo			€ 87.000,00
Valore Accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 90.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

			<i>diò ponderale</i>	<i>quota</i>
A - appartamento e cantina di pertinenza	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	82,88	€ 90.000,00	€ 90.000,00

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%)	€ 13.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 74.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 74.000,00

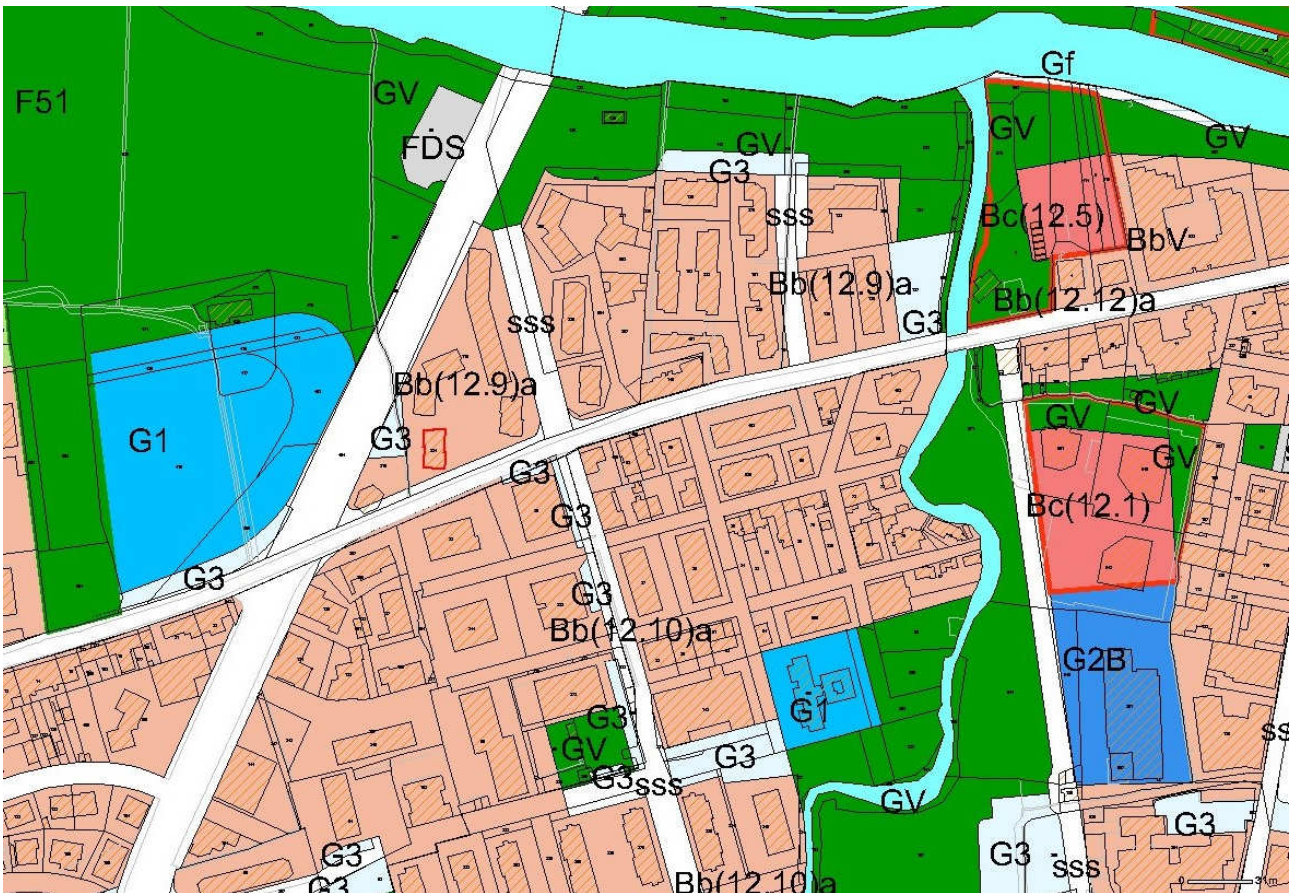
Terni lì 05-11-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandro Bergonzi

9. - MAPPA CATASTALE - Comune di Terni (TR) Foglio n. 113 - PARTICELLA N. 224



10.- STRALCIO P.R.G. - Comune di Terni (TR) Foglio n. 113 - PARTICELLA N. 224



11. - PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI - Comune di Terni (TR) Foglio n. 113 – P.IIa n. 224 sub n. 23

Data presentazione: 03/08/1988 - Data: 05/10/2017 - n. TR0059233 - Richiedente BERGONZI ALESSANDRO

MODULARIO
F. Fog. mod. 487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

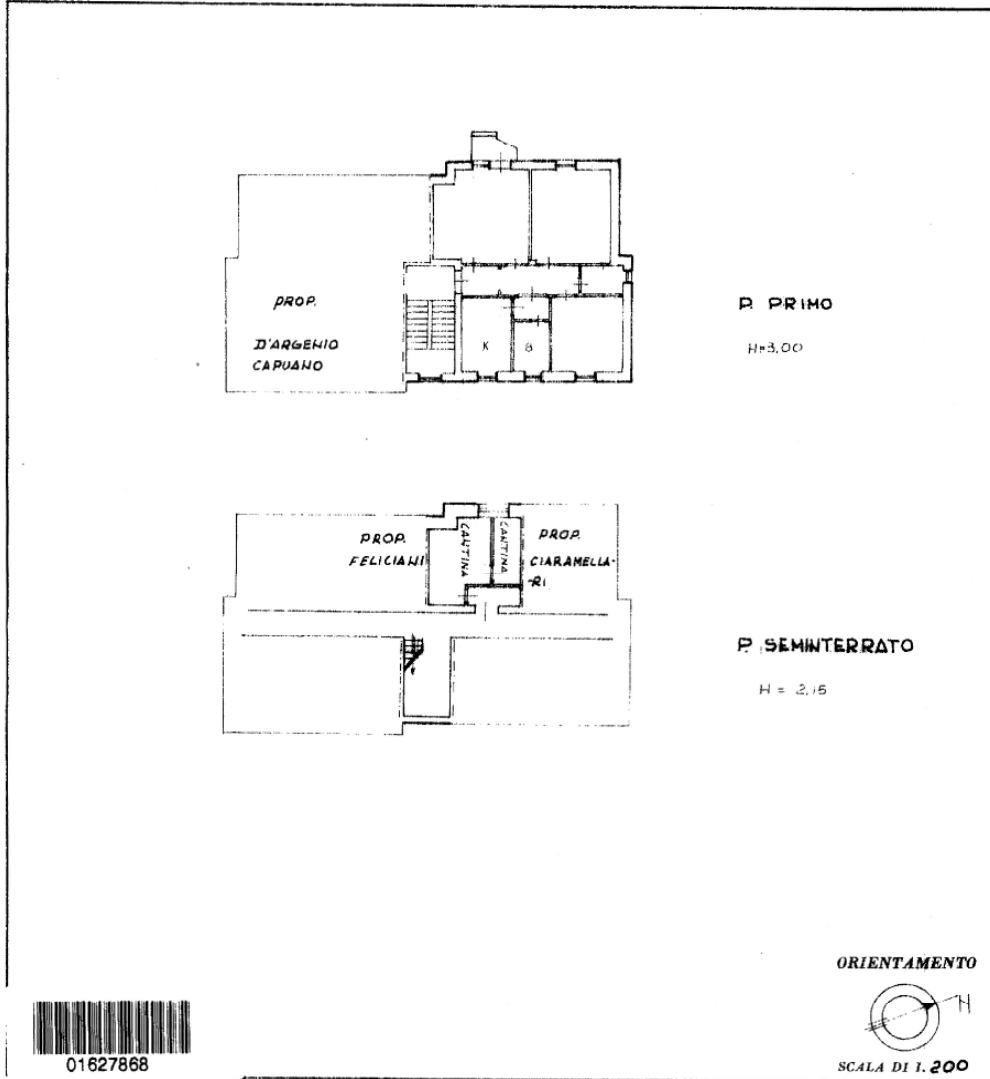
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI-LEGGI 13 APRILE 1988, N. 647)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via XX SETTEMBRE

Ditta CERQUETI GIOVANNI n. SPOLETO (PG) H. 04-1912

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



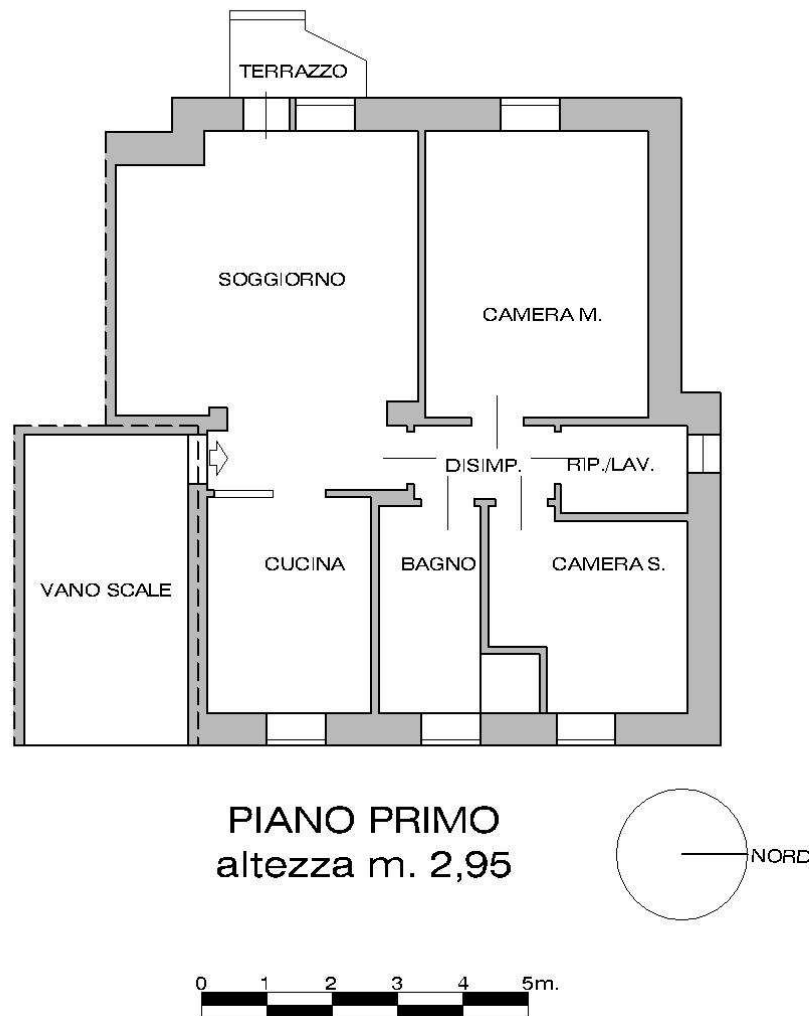
i - Situazione al 05/10/2017 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 113 Particella: 224 - Subalterno 23 >
MIRE n. 51A piano: 1-81;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	VARIAZIONE DEL Fg 113 n 224/17
PROT. N°	CON IL Fg 113 n 224/13 ASSUME IL
	NUOVO IDENTIFICATIVO Fg 113 n 224/12

Compilata dal GEOM. GUGLIELMO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
DORANDINI
Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di TERNI
DATA 03-08-1988
Firma: Geom. Dorandini

12. PLANIMETRIA RAPPRESENTANTE L'EFFETTIVO STATO DEI LUOGHI AL SOPRALLUOGO

COMUNE DI TERNI (TR)
Foglio n. 113 - p.lla n. 224 - sub 23



Per il calcolo delle superfici commerciali si sono adottati i seguenti criteri:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;

50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25

13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA : ESTERNI

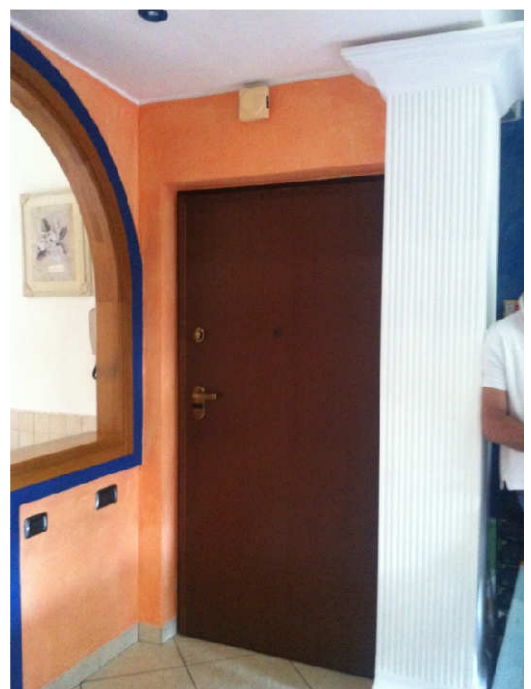
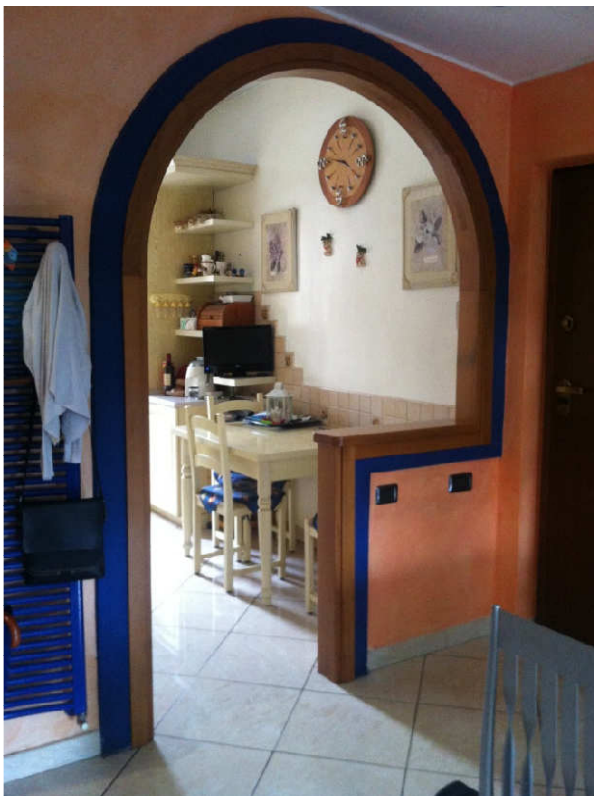
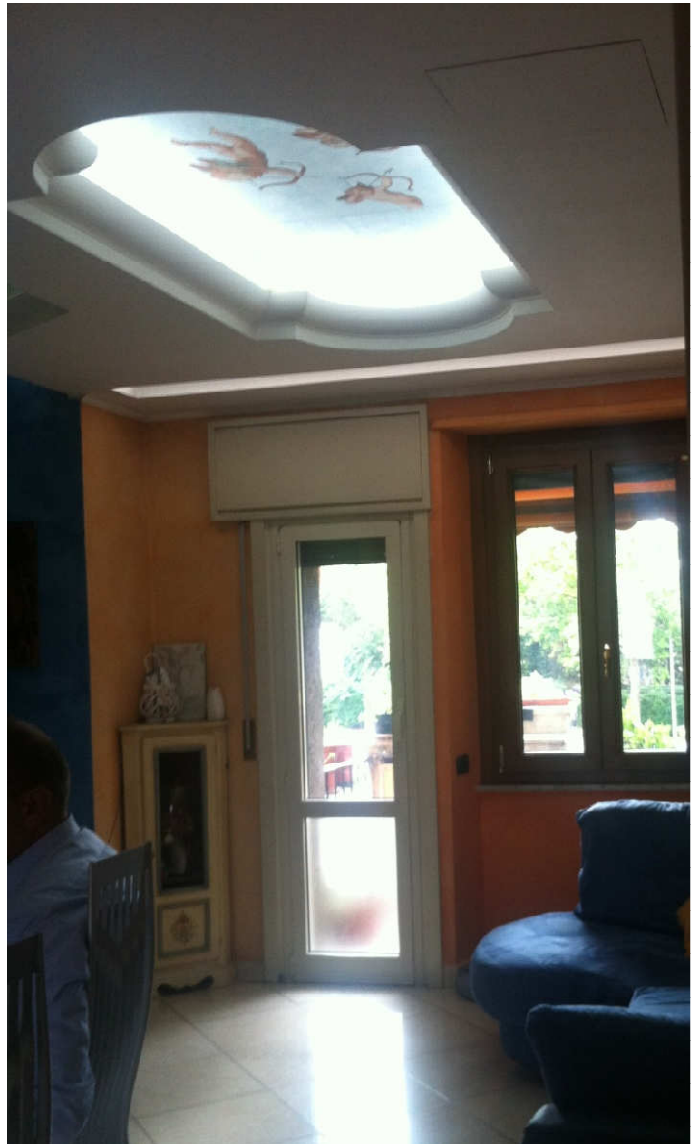


Vista dell'edificio dall'alto



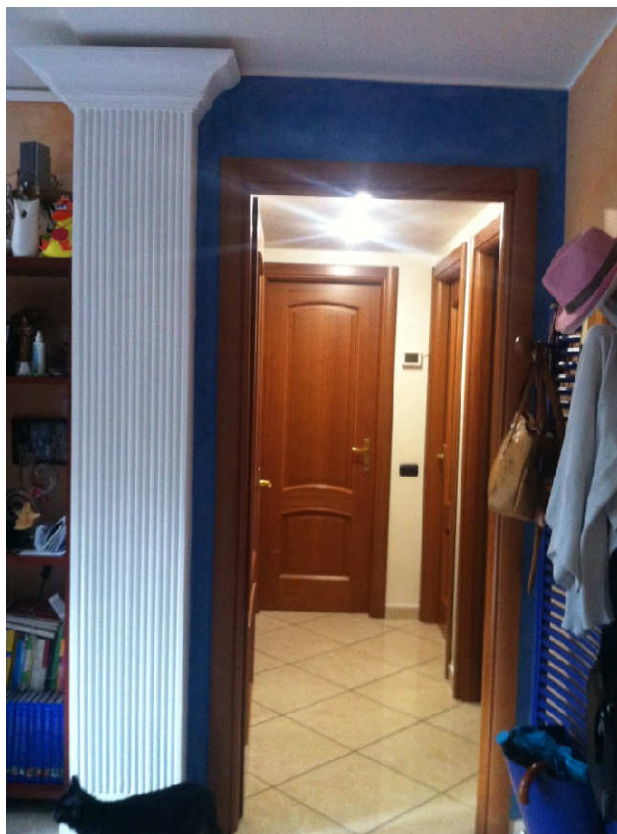
Vista dell'ingresso dell'edificio

Zona giorno

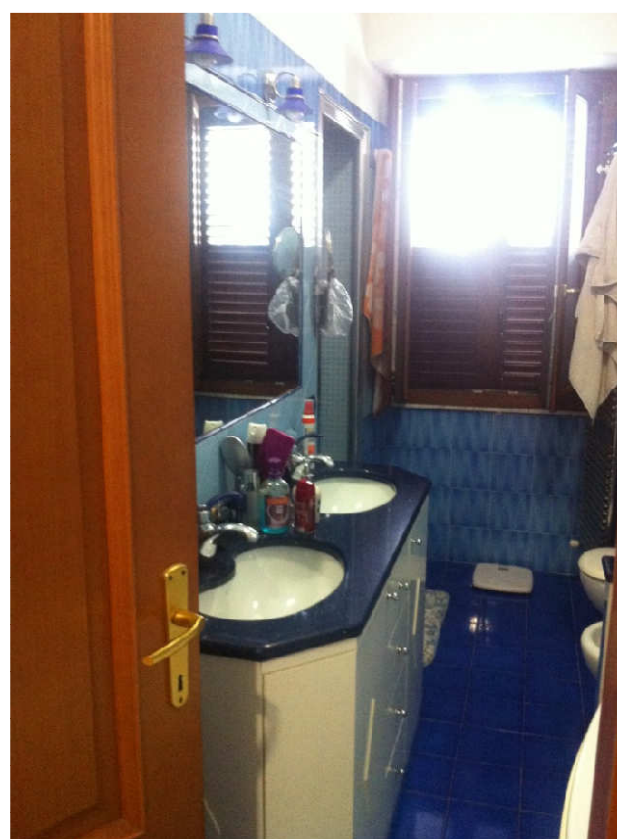




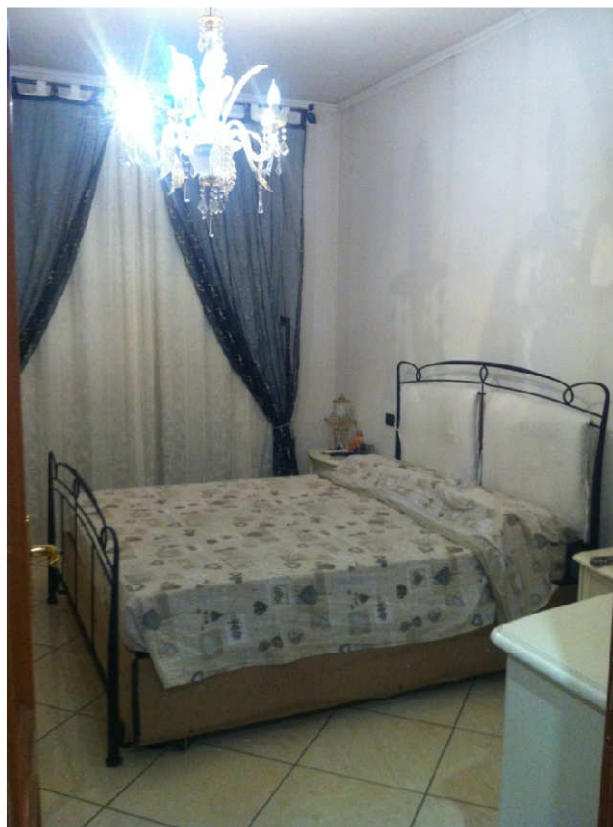
Cucina



Disimpegno



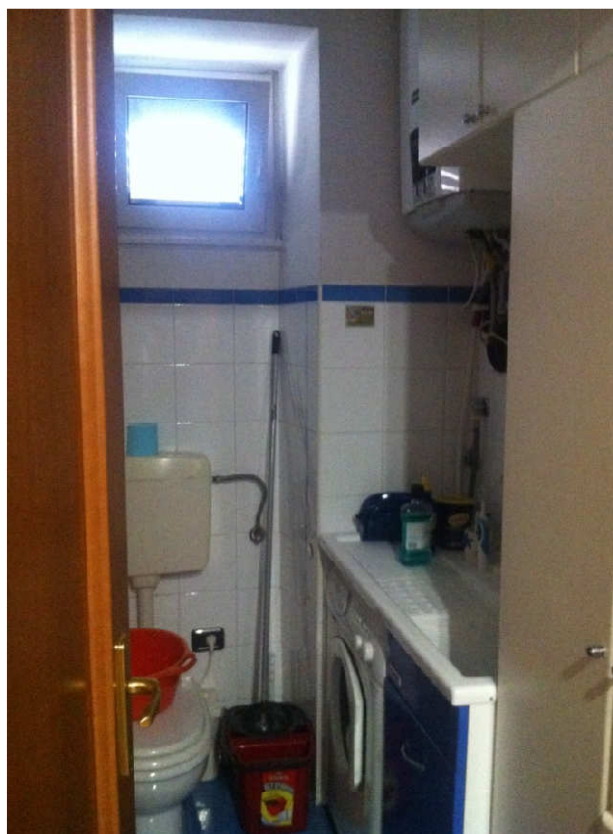
Bagno



Camera matrimoniale



Camera singola



Ripostiglio/lavanderia



Cantina al piano seminterrato



Caldaia a condensazione

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandro Bergonzi