

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

contro: **[OMISSIS]**

N° Gen. Rep. **69/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Gianna Galliccia**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 - Edificio a
destinazione residenziale
002 - Locali uso
magazzino e cantine**

Esperto alla stima: **Ing. Bruno Spina**

Codice fiscale: SPNBRN78S04L1170

Studio in: via Galvani 20 - 05100 Terni

Fax: 0744/402471

Email: b.spina@email.it

Pec: bruno.spina@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Lugnano in Teverina - Lugnano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [OMISSIS], foglio 10, particella 72, subalterno 2 graffato particella 73, subalterno 5, indirizzo Via Savoia 2, scala -, interno -, piano P-1, PS1, PR1, P1, comune E729, categoria A/3, classe 1, consistenza 16.5, superficie 475, rendita € 656.16

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine

Corpo: Immobile uso magazzino e cantine

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: [OMISSIS], foglio 10, particella 69, subalterno 5, indirizzo Via Savoia 8, scala -, interno -, piano PT, PS1, comune E729, categoria C/2, classe 1, consistenza 100, superficie 146, rendita € 191.09

2. Stato di possesso

Bene: - Lugnano in Teverina - Lugnano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine

Corpo: Immobile uso magazzino e cantine

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Lugnano in Teverina - Lugnano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine

Corpo: Immobile uso magazzino e cantine

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Lugnano in Teverina - Lugnano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Creditori Iscritti: C.R.C.C. s.p.a., BANCA CARIM - Cassa di Risparmio di Rimini s.p.a., INTESA SANPAOLO SPA

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine

Corpo: Immobile uso magazzino e cantine

Creditori Iscritti: C.R.C.C. s.p.a., BANCA CARIM - Cassa di Risparmio di Rimini s.p.a., INTESA SANPAOLO SPA

5. Comproprietari

Beni: - Lugnano in Teverina - Lugnano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine

Corpo: Immobile uso magazzino e cantine

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Lugnano in Teverina - Lugnano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine

Corpo: Immobile uso magazzino e cantine

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Lugnano in Teverina - Lugnano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine

Corpo: Immobile uso magazzino e cantine

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: - Lugnano in Teverina - Lugnano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Lugnano In Teverina (Terni)**
Località/Frazione **Lugnano in Teverina**

Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale

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: **Fabbricato residenziale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lugnano In Teverina (Terni) CAP:
05020 frazione: Lugnano in Teverina, Via Savoia 2**

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [OMISSIS]- **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 02862390545
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [OMISSIS], foglio 10, particella 72, subalterno 2 graffato particella 73, subalterno 5 graffato particella 73, subalterno 5, indirizzo Via Savoia 2, scala -, interno -, piano P-1, PS1, PR1, P1, comune E729, categoria A/3, classe 1, consistenza 16.5, superficie 475, rendita € 656.16

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Confini: Stacco su pubblica via, stacco su corte comune, aderenza con immobile di altra proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio si trova nel centro storico del paese di Lugnano in Teverina in zona facilmente accessibile a piedi da area parcheggi poco distante

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Terni, Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Rocca di Narni.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

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.R.C.C. s.p.a. contro [OMISSIS]; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Notaio CHERUBINI di CASTIGLIONE DEL LAGO in data 24/05/2006 ai nn. 13246/3264; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 29/05/2006 ai nn. 7068/1526

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di BANCA CARIM - Cassa di Risparmio di Rimini s.p.a. contro [OMISSIS]; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 121910.49 ; A rogito di TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA in data 12/08/2016 ai nn. 1912/2016; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 31/08/2016 ai nn. 8410/1095

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro [OMISSIS] ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 04/04/2017 ai nn. 952 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 20/04/2017 ai nn. 4021/2662;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in

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: Non specificato
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: [OMISSIS] proprietà 1/1 [OMISSIS] usufrutto 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 26/05/1998.** In forza di donazione - a rogito di Notaio RAITI di ROMA, in data 18/12/1990, ai nn. 23602; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni, in data 28/01/1991, ai nn. 1272/1098.

Titolare/Proprietario: [OMISSIS] dal 26/05/1998 al 24/05/2006. In forza di Ricongiungimento di usufrutto.
 Note: In morte di [OMISSIS]

Titolare/Proprietario: [OMISSIS] dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CHERUBINI di Città di Castello, in data 24/05/2006, ai nn. 13245/3263; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni, in data 29/05/2006, ai nn. 7067/4414.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

7.2 Conformità urbanistica:

Lugnano In Teverina (Terni) CAP: 05020 frazione: Lugnano in Teverina, Via Savoia 2

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
---------------------------------	---------------------------

Note sulla conformità:

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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
Residenziale	sup reale netta	485,00	1,00	485,00
		485,00		485,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per effettuare la stima dei beni oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe si è fatto ricorso alla stima del probabile valore di mercato. In particolare si è fatto uso di due procedimenti estimativi: stima sintetica a vista, stima per parametri tecnici e stima per valori tipici (o per elementi unitari).

La stima sintetica a vista è basata sulla "semplice" osservazione del bene, ed è il procedimento utilizzato quotidianamente dagli operatori del mercato immobiliare. Costoro, infatti, trattando costantemente di prezzi riscontrati in trattative, compravendite e alienazioni di beni immobili, hanno a loro disposizione una base "statistica" per effettuare dei veri e propri giudizi estimativi. Sulla base di tali trend e sulla logica della comparazione (con altri beni simili) si può evincere il valore di mercato dell'immobile oggetto delle operazioni di stima.

La stima per parametri tecnici utilizza, per la comparazione un parametro di natura fisica ritenuto proporzionale al valore di mercato e solitamente i parametri presi in considerazione sono la superficie, il volume, il vano utile. Rilevando la misura del parametro tecnico prescelto per il bene oggetto di stima e, tramite beni simili sul mercato, i parametri tecnici e i valori di mercato ad essi riferiti, calcola una media del valore unitario (ad es. €/mq, €/mc, €/vano), con la quale calcola il probabile valore di mercato.

La stima per valori tipici è basata sulla scomposizione del bene complesso nei suoi elementi costitutivi che possono essere

successivamente stimati singolarmente per poi andare a formare per semplice somma il valore del bene complesso. È quindi possibile, scindendo il bene complesso, far riferimento successivamente a stime monoparametriche incentrate sui metodi sopra esposti o ad altri in uso nell'estimo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Lugnano in Teverina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili regione Umbria III trim. 2017;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Zona Centro storico, Immobili ristrutturati €1000/mq, Immobili abitabili €600/mq;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato residenziale. Abitazione di tipo economico [A3]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	485,00	€ 600,00	€ 291.000,00
Valore Corpo			€ 174.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 174.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 174.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato residenziale	Abitazione di tipo economico [A3]	485,00	€ 174.600,00	€ 174.600,00

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%)

€ 28.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 146.250,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 0,00

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine

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: Immobile uso magazzino e cantine.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lugnano In Teverina (Terni) CAP: 05020 frazione: Lugnano in Teverina, Via Savoia 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [OMISSIS]- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02862390545

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [OMISSIS], foglio 10, particella 69, subalterno 5, indirizzo Via Savoia 8, scala -, interno -, piano PT, PS1, comune E729, categoria C/2, classe 1, consistenza 100, superficie 146, rendita € 191.09

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Stacco su pubblica via, aderenza con immobile di altra proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nel centro storico del paese di Lugnano in Teverina in zona facilmente accessibile a piedi da area parcheggi poco distante

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Terni, Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Rocca di Narni.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

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.R.C.C. s.p.a. contro [OMISSIS]; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Notaio CHERUBINI di CASTIGLIONE DEL LAGO in data 24/05/2006 ai nn. 13246/3264; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 29/05/2006 ai nn. 7068/1526

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di BANCA CARIM - Cassa di Risparmio di Rimini s.p.a. contro [OMISSIS]; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 121910.49 ; A rogito di TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA in data 12/08/2016 ai nn. 1912/2016; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 31/08/2016 ai nn. 8410/1095

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro [OMISSIS] ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 04/04/2017 ai nn. 952 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 20/04/2017 ai nn. 4021/2662;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in

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: Non specificato

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: [OMISSIS] proprietà 1/1 [OMISSIS] usufrutto 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 26/05/1998.** In forza di donazione - a rogito di Notaio RAITI di ROMA, in data 18/12/1990, ai nn. 23602; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni, in data 28/01/1991, ai nn. 1272/1098.

Titolare/Proprietario: [OMISSIS] dal 26/05/1998 al 24/05/2006. In forza di Ricongiungimento di usufrutto.

Note: In morte di [OMISSIS]

Titolare/Proprietario: [OMISSIS] dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CHERUBINI di Città di Castello, in data 24/05/2006, ai nn. 13245/3263; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni, in data 29/05/2006, ai nn. 7067/4414.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

7.2 Conformità urbanistica:

Lugnano In Teverina (Terni) CAP: 05020 frazione: Lugnano in Teverina, Via Savoia 8

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
---------------------------------	---------------------------

Note sulla conformità:

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Immobile uso magazzino e cantine**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [OMISSIS]- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02862390545

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: non sono presenti evidenze di interventi di ristrutturazione o manutenzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. Varia circa 3m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Solai tipologia: **legno** condizioni: **pessime**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** apertura: **manuale** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **da ristrutturare**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **da ristrutturare**

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Magazzino	sup reale netta	115,00	1,00	115,00
		115,00		115,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Per effettuare la stima dei beni oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe si è fatto ricorso alla stima del probabile valore di mercato. In particolare si è fatto uso di due procedimenti estimativi: stima sintetica a vista, stima per parametri tecnici e stima per valori tipici (o per elementi unitari).

La stima sintetica a vista è basata sulla "semplice" osservazione del bene, ed è il procedimento utilizzato quotidianamente dagli operatori del mercato immobiliare. Costoro, infatti, trattando costantemente di prezzi riscontrati in trattative, compravendite e alienazioni di beni immobili, hanno a loro disposizione una base "statistica" per effettuare dei veri e propri giudizi estimativi. Sulla base di tali trend e sulla logica della comparazione (con altri beni simili) si può evincere il valore di mercato dell'immobile oggetto delle operazioni di stima.

La stima per parametri tecnici utilizza, per la comparazione un parametro di natura fisica ritenuto proporzionale al valore di mercato e solitamente i parametri presi in considerazione sono la superficie, il volume, il vano utile. Rilevando la misura del parametro tecnico prescelto per il bene oggetto di stima e, tramite beni simili sul mercato, i parametri tecnici e i valori di mercato ad essi riferiti, calcola una media del valore unitario (ad es. €/mq, €/mc, €/vano), con la quale calcola il probabile valore di mercato.

La stima per valori tipici è basata sulla scomposizione del bene complesso nei suoi elementi costitutivi che possono essere successivamente stimati singolarmente per poi andare a formare per semplice somma il valore del bene complesso. È quindi possibile, scindendo il bene complesso, far riferimento successivamente a stime monoparametriche incentrate sui metodi sopra esposti o ad altri in uso nell'estimo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Lugnano in Teverina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili regione Umbria III trim. 2017;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Zona Centro storico, Immobili ristrutturati €1000/mq, Immobili abitabili €600/mq;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile uso magazzino e cantine. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	115,00	€ 400,00	€ 46.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.000,00
Scarso stato manutentivo detrazione del 20.00%			€ -9.200,00
Valore Corpo			€ 36.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile uso magazzino e cantine	Magazzini e locali di deposito [C2]	115,00	€ 36.800,00	€ 36.800,00

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%)

€ 7.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 48.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 0,00

Data generazione:
30-11-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Bruno Spina

ALLEGATI

- Planimetrie catastali
- Documentazione fotografica