

# TRIBUNALE DI TERNI

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **18/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c. 05/12/2018

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

Custode Giudiziario: **Avv. Luciana Campanelli**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTI 001, 002, 003

**Esperto alla stima: Arch. Andrea Agostini**

**Codice fiscale:** GSTNDR70D25L117W

**Studio in:** Via Beccaria 27 - 05100 Terni

**Telefono:** 0744-58991

**Cell.:** 347-4704937

**Email:** architetto.andrea.agostini@gmail.com

**Pec:** andrea.agostini3@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** Via della Croce 74 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto: 001**

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** OMISSIS, foglio 10, particella 1370, subalterno 5, indirizzo Via della Croce 74, piano S1-T-1, comune Attigliano, categoria A/2, classe 5, consistenza 7, superficie 160, rendita € 542,28

**Lotto: 002**

**Corpo:** B

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** OMISSIS, foglio 10, particella 1370, subalterno 6, indirizzo Via della Croce, piano S1-T-1, comune Attigliano, categoria A/2, classe 5, consistenza 7, superficie 165, rendita € 542,28

**Lotto: 003**

**Corpo:** C

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** OMISSIS, foglio 10, particella 1370, subalterno 10, indirizzo Via della Croce, piano S1-T-1, comune Attigliano, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5, superficie 108, rendita € 348,61

### 2 Stato di possesso

**Bene:** Via della Croce 74 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato OMISSIS, senza alcun titolo.

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato OMISSIS, senza alcun titolo.

**Lotto:** 003

**Corpo:** C

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via della Croce 74 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

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

**Lotto:** 003

**Corpo:** C

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

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** Via della Croce 74 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 003

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5. **Comproprietari**

**Beni:** Via della Croce 74 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno

#### 6. **Misure Penali**

**Beni:** Via della Croce 74 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 002**

**Corpo: B**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 003**

**Corpo: C**

**Misure Penali: NO**

## **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via della Croce 74 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 002**

**Corpo: B**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 003**

**Corpo: C**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

# Beni in Attigliano (TR) - Via della Croce n. 74

## 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 civile [A2] sito in Attigliano (TR) CAP: 05012, Via della Croce 74**

Note: Unità immobiliare con destinazione residenziale, costituente parte di un edificio di tipologia a schiera, situato nel comune di Attigliano, in Via della Croce nc. 74; l'unità immobiliare in oggetto è formata da piano interrato, terra, primo e sottotetto; è dotato di ingresso indipendente e corti di pertinenza su i due fronti dell'immobile. L'immobile oggetto di stima dispone di terrazzi al piano primo e di una soffitta posta al piano sottotetto (di tipo non abitabile). La zona circostante l'immobile è a carattere prettamente residenziale, di tipo estensivo.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 10, particella 1370, subalterno 5, indirizzo Via della Croce 74, piano S1-T-1, comune Attigliano, categoria A/2, classe 5, consistenza 7, superficie 160, rendita € 542,28

Conformità catastale: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale dell'U.I. non è presente la rappresentazione del piano sottotetto (soffitta non abitabile) e della relativa scala di accesso dal piano primo.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: nella planimetria catastale dell'U.I. non è presente la rappresentazione del piano sottotetto (soffitta non abitabile) e della relativa scala di accesso dal piano primo.

Variazione Catastale: € 400,00

**Oneri Totali: € 400,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

Unità immobiliare con destinazione residenziale, costituente parte di un edificio di tipologia a schiera, situato nel comune di Attigliano, in Via della Croce nc. 74. La zona circostante l'immobile è a carattere prettamente residenziale, di tipo estensivo.

**Caratteristiche zona:** centrale 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.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** OMISSIS, senza alcun titolo.

**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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/08/2008 ai nn. 9405/1875

*4.2.2 Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 29/01/2018 ai nn. 975/669;

*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:** Condominio non costituito

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

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

**Millesimi di proprietà:** Nessuno

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 24/05/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Alcini Angelo, in data 19/05/1990, ai nn. 69838; trascritto a Terni, in data 09/06/1990, ai nn. 4449/3356.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/05/2007 al 07/07/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Filippetti Carlo, in data 24/05/2007, ai nn. 45285; trascritto a Terni, in data 04/06/2007, ai nn. 6854/4320.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS srl dal 07/07/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Festa Ferrante Gianluca, in data 07/07/2014, ai nn. 1275/937; trascritto a Terni, in data 06/08/2014, ai nn. 6968/5444.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n.219/2008  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Nuova costruzione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 14/02/2008 al n. di prot. 938

Numero pratica: Permesso di Costruire n.239 del 18/09/2008  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: Variante  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 23/09/2008 al n. di prot. 5285

Numero pratica: DIA  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: Variante  
Oggetto: Seconda Variante  
Presentazione in data 27/04/2011 al n. di prot. 2051  
Abitabilità/agibilità in data 07/09/2011 al n. di prot. 4200 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un piano sottotetto e relativa scala di accesso, con struttura portante in legno, nella zona soprastante il vano scala interno e il disimpegno del piano primo/bagno; tale sottotetto è di tipo non abitabile, con destinazione soffitta, dotato di lucernaio.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Piano sottotetto,(soffitta), di tipo non abitabile, realizzato tramite la costruzione di un solaio con relativa scala di accesso, con struttura portante in legno.

SCIA in sanatoria: € 5.800,00

**Oneri Totali: € 5.800,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvato con D.C.C. n°09/2014 - Variante al PRG approvata con D.C.C. n°01/2017
Zona omogenea:	B2 Conservazione e Completamento
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 civile [A2]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare con destinazione residenziale, facente parte di un edificio di tipologia a schiera, situato nel comune di Attigliano, in Via della Croce nc. 74, costituita da piano interrato terra, primo e sottotetto (soffitta non abitabile). L'immobile oggetto di stima è composto al piano terra da una corte principale scoperta di ingresso, un soggiorno, un bagno dotato di antibagno, una cucina dotata di relativa corte retrostante scoperta; tramite una scala interna è possibile raggiungere il primo piano e quello interrato dell'unità immobiliare. Al primo piano sono collocate tre camere da letto di cui una matrimoniale, tutte dotate di terrazzo, un bagno, una scala in legno destinata all'accesso al piano sottotetto (soffitta non abitabile, dotata di lucernaio). Completano l'unità immobiliare due garage posti al piano interrato. Le finiture interne ed esterne dell'appartamento sono di buona fattura e si presentano in buono stato di manutenzione.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **266,40**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato finito di costruire nel: 2011 (inizio lavori 2008)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 74; ha un'altezza utile interna di circa m. S1 : 2.50 m / PT: 2.70 m / P1 : 2.85 m minima, 2.45 m (bagno-corridoio)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni generali sia internamente che esternamente.



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

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>c.a.</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>parte in intonaco parte in piastrelle in monocottura</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Altre componenti :	Portone di ingresso di sicurezza, con rivestimento in legno, videocitofono, battiscopa interni in ceramica e/o legno, bagni completi di sanitari in vetroceramica bianca completi di rubinetteria, pavimentazione corti esterne e terrazzi in gres antigelivo, ringhiere di recinzione e terrazzi in ferro, pavimentazione garage del tipo industriale in cls liscio al quarzo, soglie in travertino, pareti esterne intonacate con parti in cortina di mattoni, muri di delimitazione corti di pertinenza in tufo, pareti interne dei vani dell'U.I. intonacate e tinteggiate.

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Buono - Termosifoni in alluminio
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	114,20	1,00	114,20
Terrazzi	sup lorda di pavimento	16,80	0,30	5,04
Garage	sup lorda di pavimento	58,80	0,50	29,40
Soffitta non abitabile	sup lorda di pavimento	17,00	0,20	3,40
Corti di pertinenza	sup lorda di pavimento	59,60	0,10	5,96
		<b>266,40</b>		<b>158,00</b>

**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: 2 semestre 2017

Zona: Attigliano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050

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

Si procede alla descrizione dettagliata dell' immobile circa le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, circa la sua consistenza in superficie, sullo stato di manutenzione delle parti componenti, alla valutazione del grado di vetustà e delle altre notizie ritenute utili alla perizia immobiliare. Si è ritenuto procedere all'individuazione del valore del bene in esame effettuando, la

media tra due valori minimi di stima, ricavati con la valutazione al metro quadrato del prezzo di mercato di immobili simili nella zona in base alla qualità e classe degli stessi. Tali valori sono stati desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - OMI - Secondo Semestre 2017 e dal Borsino immobiliare.it - Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali - Quotazioni Ottobre 2018.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni  
 Uffici del registro di Terni  
 Ufficio tecnico di Comune di Attigliano  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca Dati delle Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - OMI - Secondo Semestre 2017  
 Borsino immobiliare.it - Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali - Quotazioni Ottobre 2018.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

#### Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 150.100,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	114,20	€ 950,00	€ 108.490,00
Terrazzi	5,04	€ 950,00	€ 4.788,00
Garage	29,40	€ 950,00	€ 27.930,00
Soffitta non abitabile	3,40	€ 950,00	€ 3.230,00
Corti di pertinenza	5,96	€ 950,00	€ 5.662,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.100,00
Valore corpo			€ 150.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.100,00

#### 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 civile [A2]	158,00	€ 150.100,00	€ 150.100,00

## 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% )	€ 22.515,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.200,00
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: **€ 121.385,00**

**LOTTO : 002**

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: B.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Attigliano (TR) CAP: 05012, Via della Croce 74**

Note: Unità immobiliare con destinazione residenziale, costituente parte di un edificio di tipologia a schiera, situato nel comune di Attigliano, in Via della Croce nc. 74; l'unità immobiliare in oggetto è formata da piano interrato, terra, primo e sottotetto; è dotato di ingresso indipendente e corti di pertinenza su i due fronti dell'immobile. L'immobile oggetto di stima dispone di terrazzi al piano primo e di una soffitta posta al piano sottotetto (di tipo non abitabile). La zona circostante l'immobile è a carattere prettamente residenziale, di tipo estensivo.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 10, particella 1370, subalterno 6, indirizzo Via della Croce, piano S1-T-1, comune Attigliano, categoria A/2, classe 5, consistenza 7, superficie 165, rendita € 542,28

Conformità catastale: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale dell'U.I. non è presente la rappresentazione del piano sottotetto (soffitta non abitabile) e della relativa scala di accesso dal piano primo. Nella pianta del piano primo è errata la rappresentazione del disimpegno.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: nella planimetria catastale dell'U.I. non è presente la rappresentazione del piano sottotetto (soffitta non abitabile) e della relativa scala di accesso dal piano primo. Nella pianta del piano primo è errata la rappresentazione del disimpegno.

Variazione Catastale: € 400,00

**Oneri Totali: € 400,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

Unità immobiliare con destinazione residenziale, costituente parte di un edificio di tipologia a schiera, situato nel comune di Attigliano, in Via della Croce nc. 74. La zona circostante l'immobile è a carattere prettamente residenziale, di tipo estensivo.

**Caratteristiche zona:** centrale 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.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato OMISSIS senza alcun titolo.

### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/08/2008 ai nn. 9405/1875

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 29/01/2018 ai nn. 975/669;

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:** Condominio non costituito

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Condominio non costituito Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Nessuno

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **24/05/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Alcini Angelo, in data 19/05/1990, ai nn. 69838; trascritto a Terni, in data 09/06/1990, ai nn. 4449/3356.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/05/2007 al 07/07/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Filippetti Carlo, in data 24/05/2007, ai nn. 45285; trascritto a Terni, in data 04/06/2007, ai nn. 6854/4320.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/07/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Festa Ferrante Gianluca, in data 07/07/2014, ai nn. 1275/937; trascritto a Terni, in data 06/08/2014, ai nn. 6968/5444.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n.219/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/02/2008 al n. di prot. 938

Numero pratica: Permesso di Costruire n.239 del 18/09/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/09/2008 al n. di prot. 5285

Numero pratica: DIA

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante

Oggetto: Seconda Variante

Presentazione in data 27/04/2011 al n. di prot. 2051

Abitabilità/agibilità in data 07/09/2011 al n. di prot. 4200 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un piano sottotetto e relativa scala di accesso, con struttura portante in legno, nella zona soprastante il vano scala interno e il disimpegno del piano primo/bagno; tale sottotetto è di tipo non abitabile, con destinazione soffitta, dotato di lucernaio. Modifica della distribuzione interna del disimpegno al piano primo.

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Piano sottotetto, (soffitta), di tipo non abitabile, realizzato tramite la costruzione di un solaio con relativa scala di accesso, con struttura portante in legno. Diversa distribuzione interna del disimpegno al piano primo.

SCIA in sanatoria: € 5.800,00

**Oneri Totali: € 5.800,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvato con D.C.C. n°09/2014 - Variante al PRG approvata con D.C.C. n°01/2017
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 civile [A2]** di cui al punto **B**

Unità immobiliare con destinazione residenziale, facente parte di un edificio di tipologia a schiera, situato nel comune di Attigliano, in Via della Croce nc. 74, costituita da piano interrato terra, primo e sottotetto (soffitta non abitabile). L'immobile oggetto di stima è composto al piano terra da una corte principale scoperta di ingresso, un soggiorno, un bagno dotato di antibagno, una cucina dotata di relativa corte retrostante scoperta ; tramite una scala interna è possibile raggiungere il primo piano e quello interrato dell'unità immobiliare. Al primo piano sono collocate tre camere da letto, tutte dotate di terrazzo, un bagno, una scala in legno destinata all'accesso al piano sottotetto (soffitta non abitabile, dotata di lucernaio). Completano l'unità immobiliare due garage posti al piano interrato. Le finiture interne ed esterne dell'appartamento sono di buona fattura e si presentano in buono stato di manutenzione.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **273,50**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2011 (inizio lavori 2008)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 74; ha un'altezza utile interna di circa m. S1 : 2.50 m / PT: 2.70 m / P1 : 2.85 m, 2.45 m (bagno-corridoio)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni generali sia internamente che esternamente.

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

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>c.a.</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>parte in intonaco parte in piastrelle in monocottura</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>

Altre componenti : Portone di ingresso di sicurezza, con rivestimento in legno, videocitofono, battiscopa interni in ceramica e/o legno, bagni completi di sanitari in vetroceramica bianca completi di rubinetteria, pavimentazione corti esterne e terrazzi in gres antigelivo, ringhiere di recinzione e terrazzi in ferro, pavimentazione garage del tipo industriale in cls liscio al quarzo, soglie in travertino, pareti esterne intonacate con parti in cortina di mattoni, muri di delimitazione corti di pertinenza in tufo, pareti interne dei vani dell'U.I. intonacate e tinteggiate.

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Buono - Termosifoni in alluminio
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	120,20	1,00	120,20
Terrazzi	sup lorda di pavimento	17,40	0,30	5,22
Garage	sup lorda di pavimento	61,80	0,50	30,90
Soffitta non abitabile	sup lorda di pavimento	18,50	0,20	3,70
Corti di pertinenza	sup lorda di pavimento	55,60	0,10	5,56
		<b>273,50</b>		<b>165,58</b>

**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: 2 semestre 2017

Zona: Attigliano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050

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

Si procede alla descrizione dettagliata dell' immobile circa le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, circa la sua consistenza in superficie, sullo stato di manutenzione delle parti componenti, alla valutazione del grado di vetustà e delle altre notizie ritenute utili alla perizia immobiliare. Si è ritenuto procedere all'individuazione del valore del bene in esame effettuando, la

media tra due valori minimi di stima, ricavati con la valutazione al metro quadrato del prezzo di mercato di immobili simili nella zona in base alla qualità e classe degli stessi. Tali valori sono stati desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - OMI - Secondo Semestre 2017 e dal Borsino immobiliare.it - Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali - Quotazioni Ottobre 2018.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni  
 Uffici del registro di Terni  
 Ufficio tecnico di Comune di Attigliano  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca Dati delle Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - OMI - Secondo Semestre 2017  
 Borsino immobiliare.it - Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali - Quotazioni Ottobre 2018.

## 8.3 Valutazione corpi:

### B. Abitazione di tipo civile [A2]

#### Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 157.301,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	120,20	€ 950,00	€ 114.190,00
Terrazzi	5,22	€ 950,00	€ 4.959,00
Garage	30,90	€ 950,00	€ 29.355,00
Soffitta non abitabile	3,70	€ 950,00	€ 3.515,00
Corti di pertinenza	5,56	€ 950,00	€ 5.282,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 157.301,00
Valore corpo			€ 157.301,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 157.301,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 157.301,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo civile [A2]	165,58	€ 157.301,00	€ 157.301,00

## 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% ) € 23.595,15  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.200,00

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: **€ 127.505,85**

**LOTTO : 003**

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: C.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Attigliano (TR) CAP: 05012, Via della Croce 74**

Note: Unità immobiliare con destinazione residenziale, costituente parte di un edificio di tipologia a schiera, situato nel comune di Attigliano, in Via della Croce nc. 74; l'unità immobiliare in oggetto è formata da piano interrato, terra, primo e sottotetto; è dotato di ingresso indipendente corte di pertinenza. L'immobile oggetto di stima dispone di un terrazzo al piano primo e di una soffitta posta al piano sottotetto (di tipo non abitabile). La zona circostante l'immobile è a carattere prettamente residenziale, di tipo estensivo.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 10, particella 1370, subalterno 10, indirizzo Via della Croce, piano S1-T-1, comune Attigliano, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5, superficie 108, rendita € 348,61

Conformità catastale: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale dell'U.I. non è presente la rappresentazione del piano sottotetto (soffitta non abitabile) e della relativa scala di accesso dal piano primo, posta all'interno della camera da letto singola.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: nella planimetria catastale dell'U.I. non è presente la rappresentazione del piano sottotetto (soffitta non abitabile) e della relativa scala di accesso dal piano primo, posta all'interno della camera da letto singola.

Variazione Catastale: € 400,00

**Oneri Totali: € 400,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

Unità immobiliare con destinazione residenziale, costituente parte di un edificio di tipologia a schiera, situato nel comune di Attigliano, in Via della Croce nc. 74. La zona circostante l'immobile è a carattere prettamente residenziale, di tipo estensivo.

**Caratteristiche zona:** centrale 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.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/08/2008 ai nn. 9405/1875

*4.2.2 Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 29/01/2018 ai nn. 975/669;

*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:** Condominio non costituito

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

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

**Millesimi di proprietà:** Nessuno

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 24/05/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Alcini Angelo, in data 19/05/1990, ai nn. 69838; trascritto a Terni, in data 09/06/1990, ai nn. 4449/3356.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/05/2007 al 07/07/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Filippetti Carlo, in data 24/05/2007, ai nn. 45285; trascritto a Terni, in data 04/06/2007, ai nn. 6854/4320.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/07/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Festa Ferrante Gianluca, in data 07/07/2014, ai nn. 1275/937; trascritto a Terni, in data 06/08/2014, ai nn. 6968/5444.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Permesso di Costruire n.219/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/02/2008 al n. di prot. 938

Numero pratica: Permesso di Costruire n.219/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/09/2008 al n. di prot. 5285

Numero pratica: DIA

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante

Oggetto: Seconda Variante

Presentazione in data 27/04/2011 al n. di prot. 2051

Abitabilità/agibilità in data 07/09/2011 al n. di prot. 4200 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di un piano sottotetto e relativa scala di accesso, (posta all'interno della camera da letto singola), con struttura portante in legno, nella zona soprastante il vano scala interno e il disimpegno del piano primo/bagno; tale sottotetto è di tipo non abitabile, con destinazione soffitta, dotato di lucernaio .

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: piano sottotetto e relativa scala di accesso, (posta all'interno della camera da letto singola), con struttura portante in legno, nella zona soprastante il vano scala interno e il disimpegno del piano primo/bagno; tale sottotetto è di tipo non abitabile, con destinazione soffitta.

SCIA in sanatoria: € 5.800,00

**Oneri Totali: € 5.800,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvato con D.C.C. n°09/2014 - Variante al PRG approvata con D.C.C. n°01/2017
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 civile [A2]** di cui al punto C

Unità immobiliare con destinazione residenziale, facente parte di un edificio di tipologia a schiera, situato nel comune di Attigliano, in Via della Croce nc. 74, costituita da piano interrato terra, primo e sottotetto (soffitta non abitabile). L'immobile oggetto di stima è composto al piano terra da una corte scoperta di ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un bagno ; tramite una scala interna è possibile raggiungere il primo piano e quello interrato dell'unità immobiliare. Al primo piano sono collocate due camere da letto di cui una matrimoniale, dotate di terrazzo e un bagno. Tramite una scala in legno posta all'interno della camera da letto singola, è possibile raggiungere il piano sottotetto (soffitta non abitabile, dotata di lucernaio). Completano l'unità immobiliare un garage posto al piano interrato. Le finiture interne ed esterne dell'appartamento sono di buona fattura e si presentano in buono stato di manutenzione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **171,30**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2011, (inizio lavori 2008)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 74; ha un'altezza utile interna di circa m. S1 : 2.50 m / PT: 2.70 m / P1 : 3.20 m , 2.45 m (bagno-corridoio)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni generali sia internamente che esternamente.

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

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>c.a.</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>parte in intonaco parte in piastrelle in monocottura</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Altre componenti :	Portone di ingresso di sicurezza, con rivestimento in legno, videocitofono, battiscopa interni in ceramica e/o legno, bagni completi di sanitari in vetroceramica bianca completi di rubinetteria, pavimentazione corti esterne e terrazzi in gres antigelivo, ringhiere di recinzione e terrazzi in ferro, pavimentazione garage del tipo industriale in cls liscio al quarzo, soglie in travertino, pareti esterne intonacate con parti in cortina di mattoni, muri di delimitazione corti di pertinenza in tufo, pareti interne dei vani dell'U.I. intonacate e tinteggiate.

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Buono - Termosifoni in alluminio
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	78,20	1,00	78,20
Terrazzo	sup lorda di pavimento	11,60	0,30	3,48
Garage	sup lorda di pavimento	40,80	0,50	20,40
Soffitta non abitabile	sup lorda di pavimento	16,20	0,20	3,24
Corte di pertinenza	sup lorda di pavimento	24,50	0,10	2,45
		<b>171,30</b>		<b>107,77</b>

**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: 2 semestre 2017

Zona: Attigliano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050

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

Si procede alla descrizione dettagliata dell'immobile circa le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, circa la sua consistenza in superficie, sullo stato di manutenzione delle parti componenti, alla valutazione del grado di vetustà e delle altre notizie ritenute utili alla perizia immobiliare. Si è ritenuto procedere all'individuazione del valore del bene in esame effettuando, la media tra due valori minimi di stima, ricavati con la valutazione al metro quadrato del prezzo di mercato di immobili simili nella zona in base alla qualità e classe degli stessi. Tali valori sono stati



desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - OMI - Secondo Semestre 2017 e dal Borsino immobiliare.it - Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali - Quotazioni Ottobre 2018.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni  
 Uffici del registro di Terni  
 Ufficio tecnico di Comune di Attigliano  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca Dati delle Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - OMI - Secondo Semestre 2017  
 Borsino immobiliare.it - Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali - Quotazioni Ottobre 2018.

## 8.3 Valutazione corpi:

### C. Abitazione di tipo civile [A2]

#### Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.381,50

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	78,20	€ 950,00	€ 74.290,00
Terrazzo	3,48	€ 950,00	€ 3.306,00
Garage	20,40	€ 950,00	€ 19.380,00
Soffitta non abitabile	3,24	€ 950,00	€ 3.078,00
Corte di pertinenza	2,45	€ 950,00	€ 2.327,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.381,50
Valore corpo			€ 102.381,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.381,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.381,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Abitazione di tipo civile [A2]	107,77	€ 102.381,50	€ 102.381,50

## 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% )	€ 15.357,23
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.200,00
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: **€ 80.824,28**

Data generazione:  
04-10-2018

L'Esperto alla stima  
Arch. Andrea Agostini

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LIANA PELOROSSO

Vis. tel. (0.90 euro)

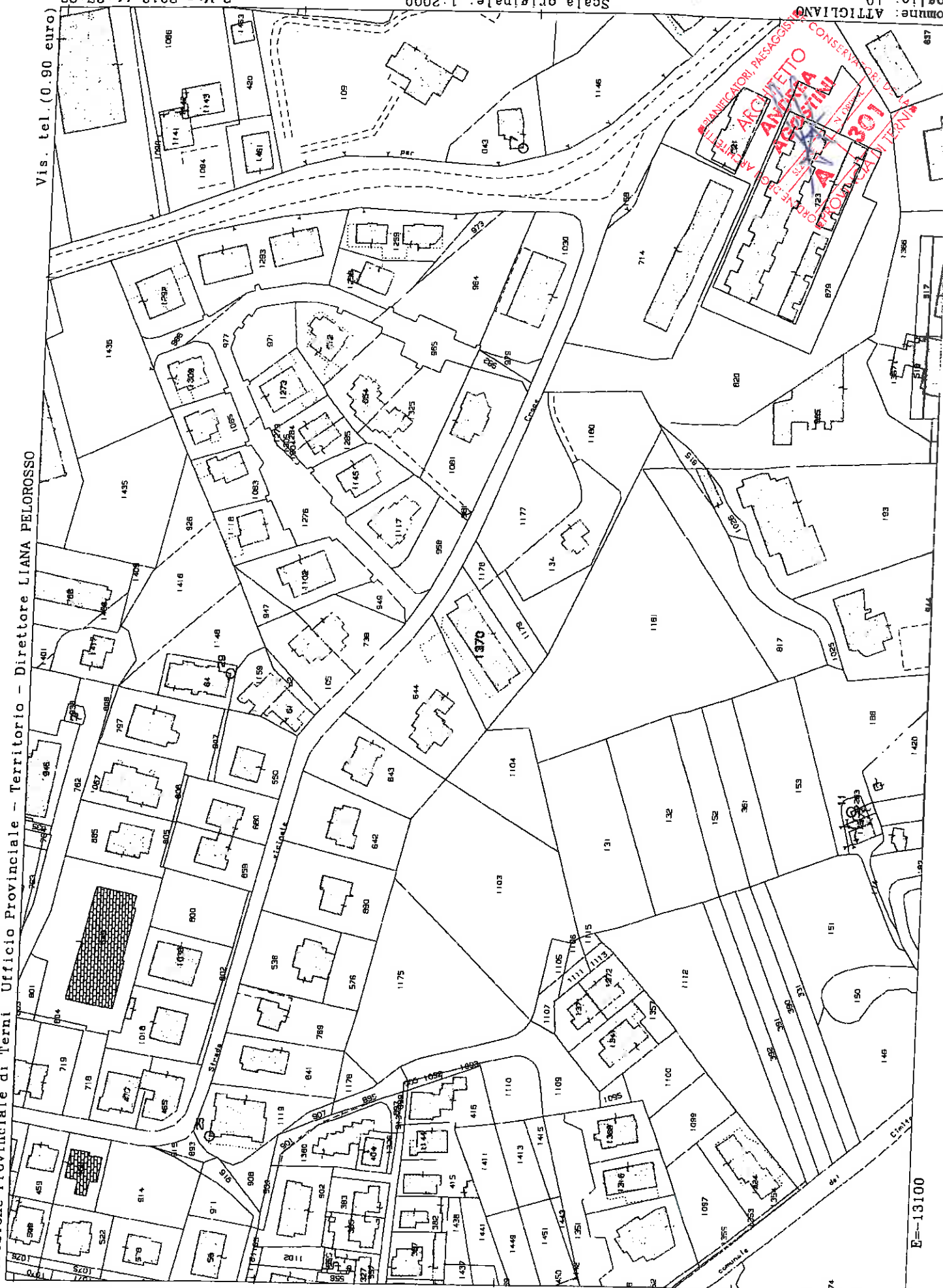
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 594.000 x 378.000 metri  
2-Mar-2018 11:37:23  
Prot. n. 1121594/2018

Comune: ATTIGLIANO  
Foglio: 10

I Particella: 1370

N=65200

E=13100

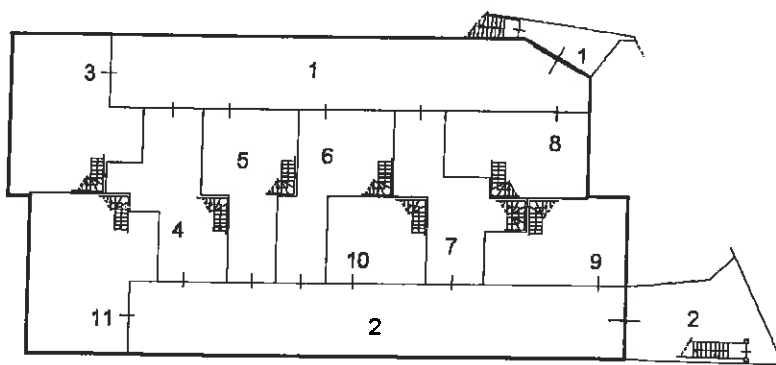


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

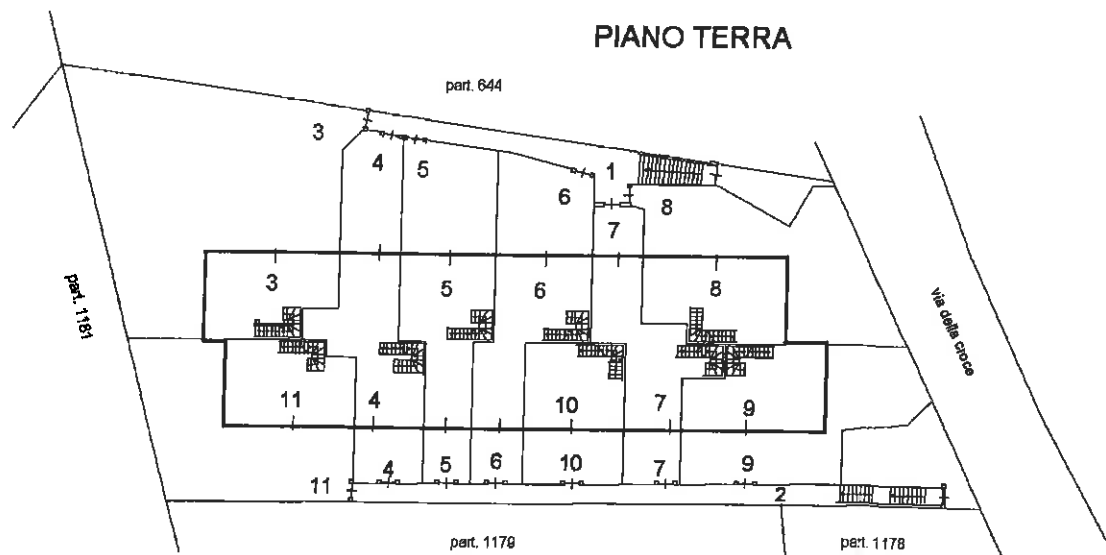
**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Vecchi Enzo  
Isritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Terni N. 264

Comune di Attigliano  
Sezione: Foglio: 10 Particella: 1370  
Protocollo n. TR0133780 del 19/10/2010  
Tipo Mappale n. 127465 del 07/10/2010  
Dimostrazione grafica dei subalterni  
Scala 1 : 500

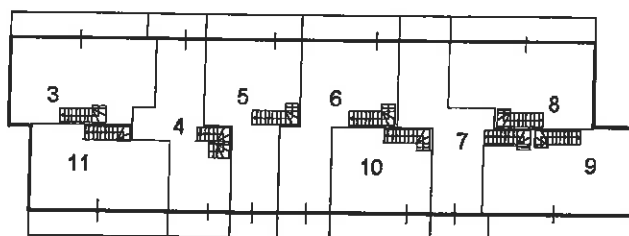
**PIANO INTERRATO**



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



MANIFATTORI, PAESAGGISTE, CONSERVATORI DE L'ARTE  
**ARCHITETTO  
ANDREA  
AGOSTINI**  
SECONDO ORDINE  
301  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PROVINCIA DI TERNI

Nord



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2018 - Comune di ATTIGLIANO (A490) - < Foglio: 10 - Particella: 1370 - Elaborato planimetrico ^

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0133780 del 19/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Attigliano

Via Della Croce

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 1370

Subalterno: 10

Compilata da:

Vecchi Enzo

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Terni

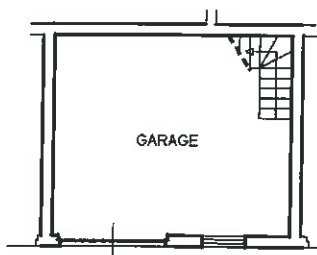
N. 264

Scheda n. 1

Scala 1:200

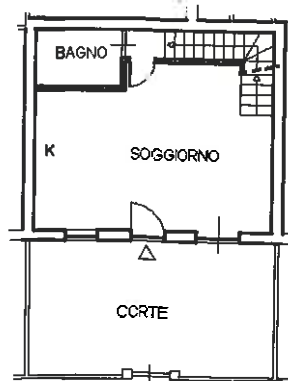
### PIANO INTERRATO

H=2,50

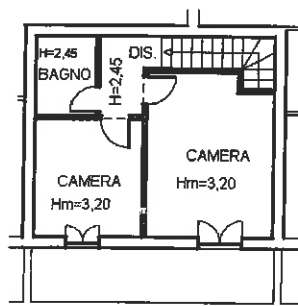


### PIANO TERRA

H=2,70



### PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 02/05/2018 - n. T129380 - Richiedente: RNDMRC71D18L117U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2018 - Comune di ATTIGLIANO (A490) - < Foglio: 10 - Particella: 1370 - Subalterno: 10 >  
VIA DELLA CROCE piano: S1-T-1;



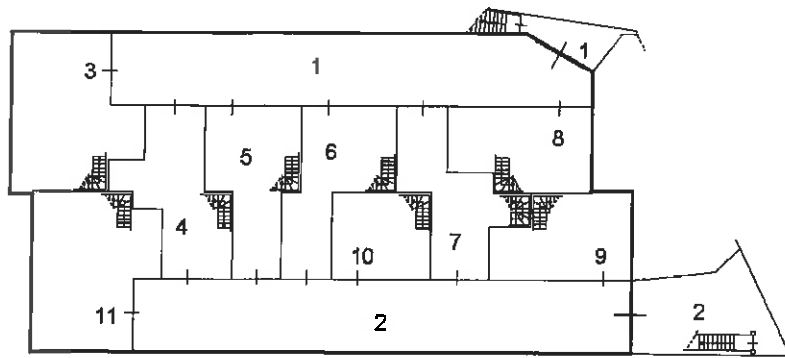
**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Vecchi Enzo  
 Iscritto all'albo:  
 Ingegneri  
 Prov. Terni N. 264

**Agenzia del Territorio  
 CATASTO FABBRICATI  
 Ufficio Provinciale di  
 Terni**

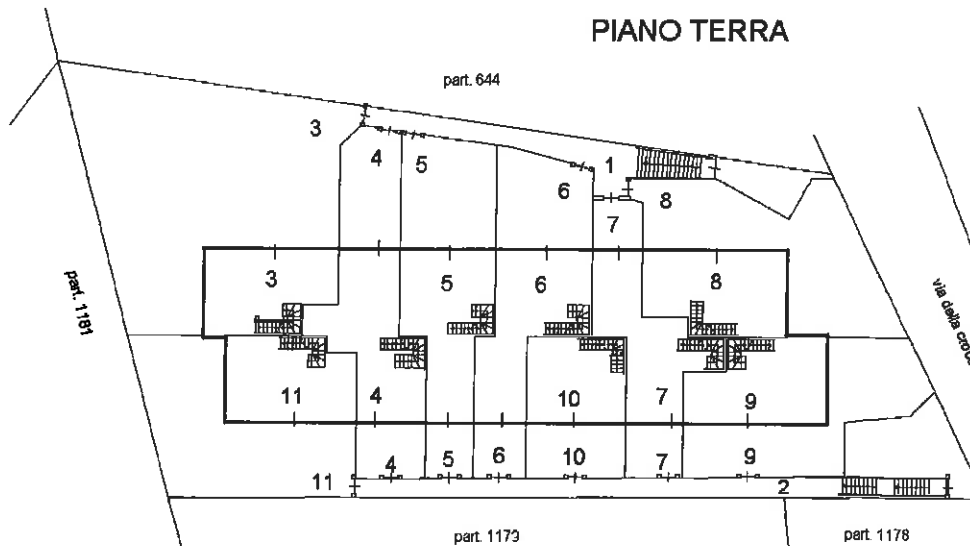
Comune di Attigliano Protocollo n. TR0133780 del 19/10/2010  
 Sezione: Foglio: 10 Particella: 1370 Tipo Mappale n. 127465 del 07/10/2010

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

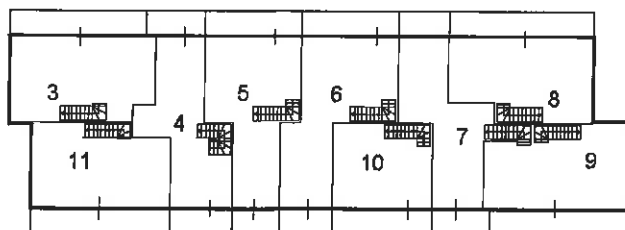
**PIANO INTERRATO**



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



PROVINCIA DI TERNI  
 ARCHITETTO  
**ANDREA AGOSTINI**  
 IN OMNIBUS  
 SEZIONI  
 A 301  
 COPIE DEGLI ARCHITETTI  
 PIANIFICATORI, PAESAGGISTE E CONSERVATORI DE' LUOGHI

Nord



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0133780 del 19/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Attigliano

Via Della Croce

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 1370

Subalterno: 6

Compilata da:

Vecchi Enzo

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Terni

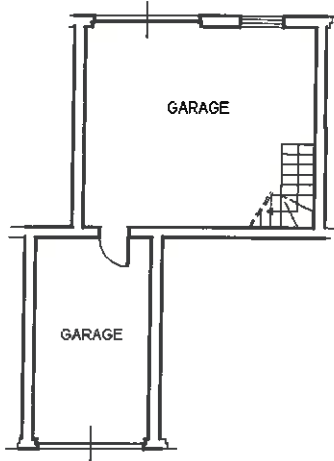
N. 264

Scheda n. 1

Scala 1:200

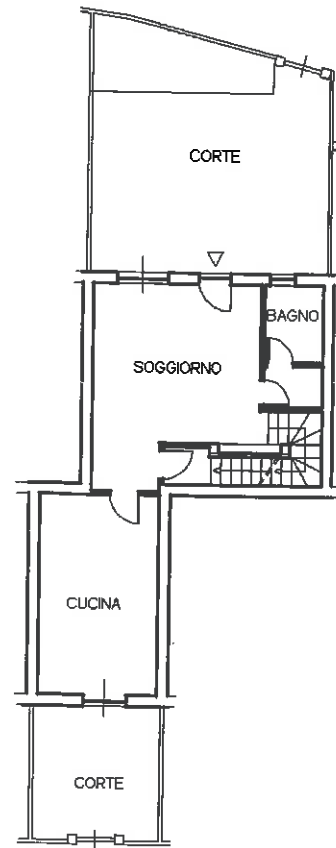
### PIANO INTERRATO

H=2,50

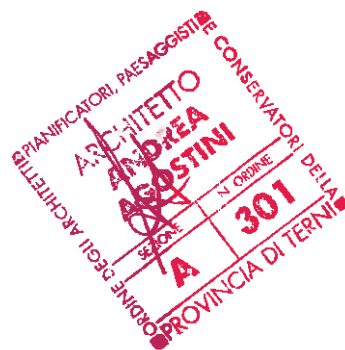
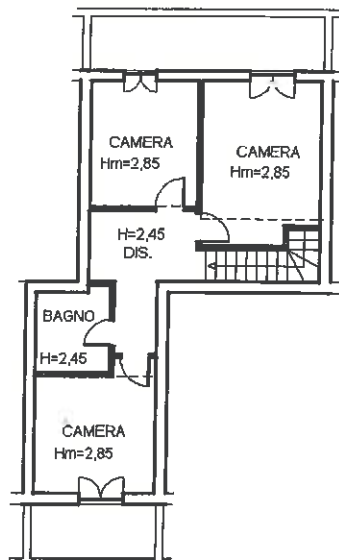


### PIANO TERRA

H=2,70



### PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 02/05/2018 - n. T129379 - Richiedente: RNDMRC71D18L117U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2018 - Comune di ATTIGLIANO (A490) - < Foglio: 10 - Particella: 1370 - Subalterno: 6 >  
VIA DELLA CROCE piano: S1-T-1;



ARCHITETTI, PIAZZANTONI, PIAZZANTONI, PIAZZANTONI, PIAZZANTONI  
ARCHITETTO  
ANDREA  
ACOSTINI  
SEGNARE IN ORDINE  
A 301





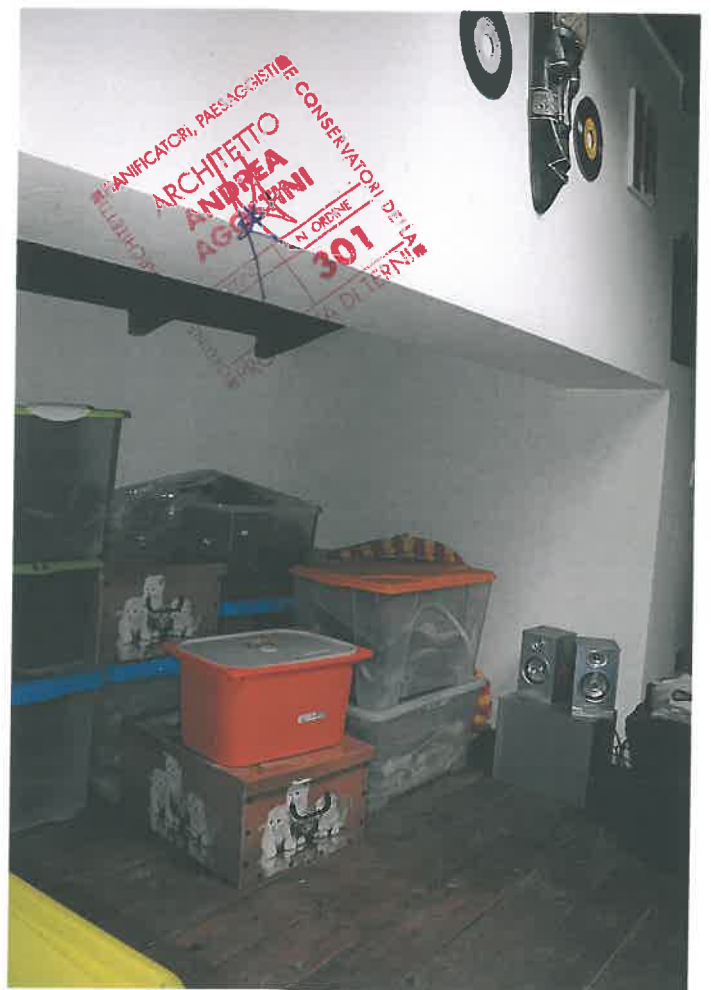




PROVINCIA DI TERNI  
CONSERVATORIO DI TERNI  
ARCHITETTO  
ANDREA  
AGOSTINI  
INGEGNERE  
A 301  
PUBBLICITÀ - TEGE - ENRICO











CONSERVATORI DI  
ARCHITETTO  
ANDREA  
AGOSTINI  
SEZIONE  
A 301  
ORDINE  
PROVINCIA DI TESSIN







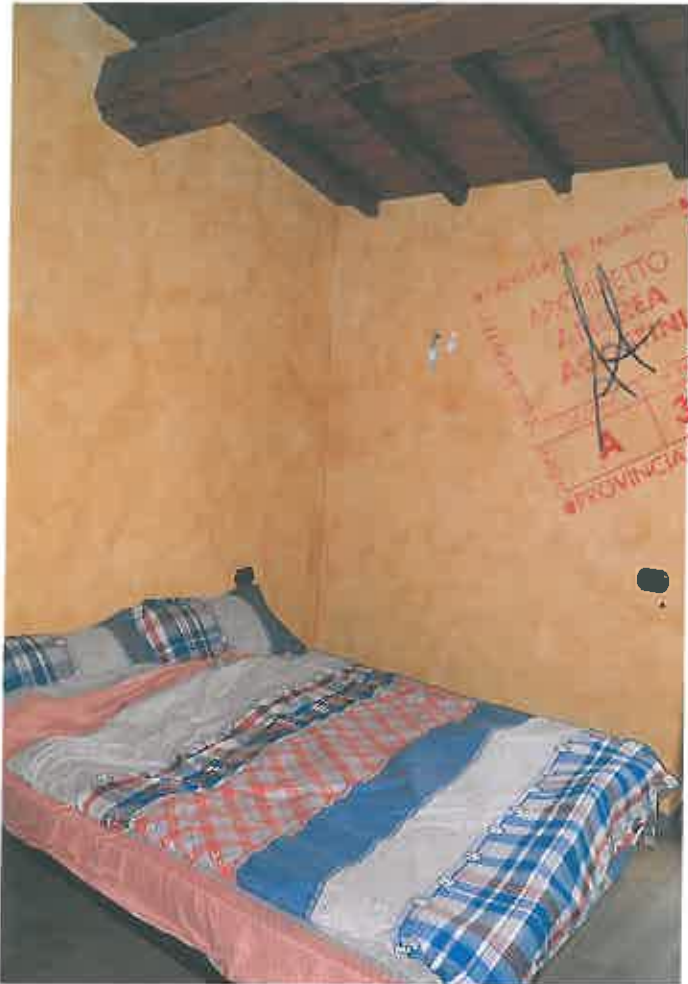




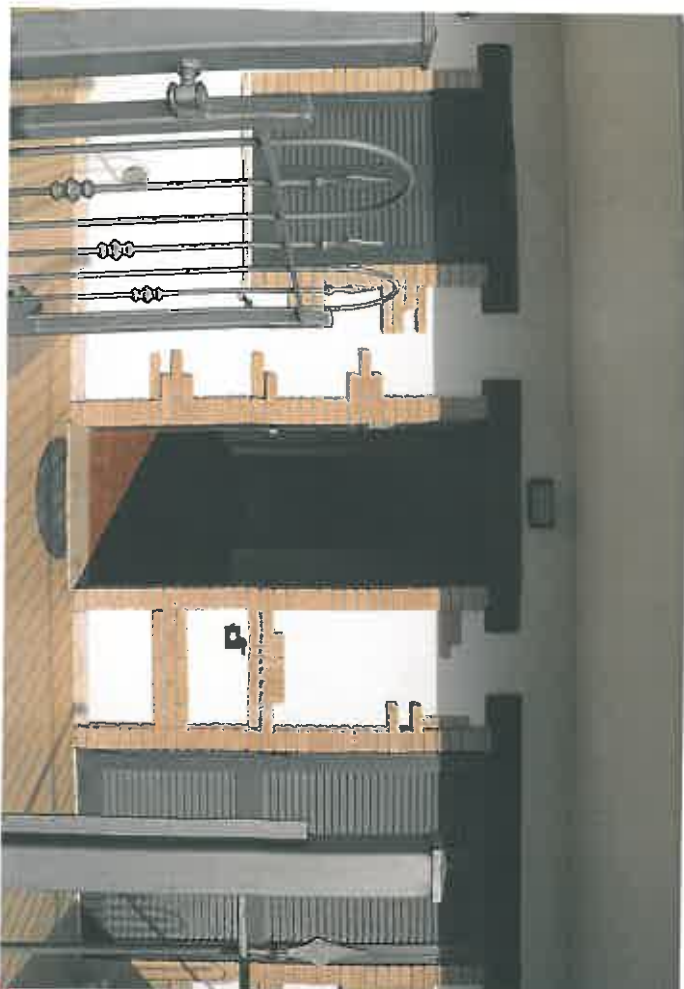


PIANIFICAZIONI, PAESAGGISTICHE, CONSERVATORI DELLA  
ARCHITETTO  
ANDREA  
AGOSTINI  
N. ORDINE  
A 301  
SEZIONE  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PROVINCIA DI TERNI









ASSOCIATI  
O  
LA  
REGOLARE  
A  
PRO  
CANTIERI  
CANTIERI  
CANTIERI





