

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SPV S.R.L. FEDAIA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **126/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
residenziale con cantina

Esperto alla stima: Geom. Roberto Bassetti
Codice fiscale: BSSRRT69H19L117K
Studio in: P.zza Enrico Fermi 5 - 05100 Terni
Telefono: 0744/432877
Email: studiobassettiroberto@gmail.com
Pec: roberto.bassetti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gabelli n. 22 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con cantina

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS

piena proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni,

foglio 105, particella 325, subalterno 18, indirizzo Via Gabelli, 22, piano 6-S1, comune TERNI, categoria A/4, classe 04, consistenza 3, rendita € 216,91

2. Stato di possesso

Bene: Via Gabelli n. 22 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con cantina

Corpo: A

Possesso: Occupato da familiare senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gabelli n. 22 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con cantina

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gabelli n. 22 - - - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con cantina

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DELLE MARCHE, CREDIUMBRIA Banca Di Credito Cooperativo , Fedaià SPV S.r.l

5. Comproprietari

Beni: Via Gabelli n. 22 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con cantina

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Gabelli n. 22 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con cantina

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gabelli n. 22 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con cantina

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Gabelli n. 22 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con cantina

Valore complessivo intero: € 22.000,00 (ventiduemila/00)

Beni in Terni (TR)
Via Gabelli n. 22

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con cantina

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 popolare [A4] sito in Via Gabelli n. 22

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS**

piena proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni foglio 105, particella 325, subalterno 18, indirizzo Via Gabelli, 22, piano 6-S1, comune TERNI, categoria A/4, classe 04, consistenza 3, rendita € 216,91

Derivante da: Atto di compravendita notaio Vincenzo Clericò del 19/09/2007 rep. 17155 - trascritto a TR il 24/09/2007 n. 7498/11927

Confini: Parti comuni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La superficie riportata negli atti catastali Regularizzabili mediante: Istanza di correzione per errori nei dati della superficie dell'unità immobiliare.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento per civile abitazione posto al piano sesto (mansarda) con cantina al piano seminterrato, e diritto sulle parti comuni il tutto facente parte di un edificio residenziale di tipo condominiale che si sviluppa su cinque livelli fuori terra, una mansarda (6° piano) ed uno seminterrato e composto da 18 appartamenti e 18 garage, negozi al piano terra con disponibilità di ascensore condominiale fino al piano 5°. L'edificio è ubicato all'interno della circonferenza della zona centrale della città nella parte ovest in una zona residenziale sviluppatasi tra gli anni '70 e '80 con prevalenza di edifici residenziali di tipo condominiale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: strutture amministrative e uffici pubblici (Ottimo), strutture commerciali (Ottimo), Ospedali e strutture sanitarie (Ottimo), banche e uffici postali (Ottimo)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Spoleto, Narni, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Piediluco, Cascata delle Marmore, Paesaggi della campagna Umbra.

Attrazioni storiche: Centro storico di Terni, Rocca di Narni e centro storico di Narni, centro storico di Amelia e mura poligonali, Centro storico di Spoleto.

Principali collegamenti pubblici: autobus 50 mt, Treno, stazione ferroviaria 500, collegamenti stradali viabilità cittadina; Raccordo autostradale a 1km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da familiare 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 annotata a favore di BANCA DELLE MARCHE contro **OMISSIS**; Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; A rogito di Notaio Clericò Vincenzo in data 19/09/2007 ai nn. 17156/7651; Iscritto/trascritto a TERNI in data 24/09/2007 ai nn. 11928/2866

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CREDIUMBRIA Banca Di Credito Cooperativo contro **OMISSIS**; Importo ipoteca: € 24000; Importo capitale: € 12816,34; Iscritto/trascritto a TERNI in data 06/09/2013 ai nn. 9017/663

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Fedaia SPV S.r.l contro **OMISSIS**; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 07/10/2022 ai nn. 1789 iscritto/trascritto a TERNI in data 10/11/2022 ai nn. 12848/9490;

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 ordinarie annue di gestione condominiale dell'immobile: € 2.500,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.132,63.

Quota Proprietario € 146,67, quota inquilino € 1985,96.

Millesimi di proprietà: 8,00

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: Classe Energetica presunta: "G"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** proprietario per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **06/04/2005**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Filippetti Carlo, in data 09/07/1998, ai nn. 30231; trascritto a TERNI, in data 22/07/1998, ai nn. 6774/5167.

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** proprietario per la quota di 1/2; **OMISSIS** nudo proprietario per la quota di 1/2; **OMISSIS** usufruttuario per la quota di 1/2 dal 06/04/2005 al 19/09/2007. In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Vincenzo Clericò, in data 06/04/2005, ai nn. 11179/4421; trascritto a TERNI, in data 11/04/2005, ai nn. 4207/2562.

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** proprietaria per la quota di 1/1 dal 19/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Vincenzo Clericò, in data 19/09/2007, ai nn. 17155/7650; trascritto a TERNI, in data 24/09/2007, ai nn. 11927/7498.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9022
Intestazione: **OMISSIS**
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso civile abitazione sito in via Gabelli
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 04/06/1966 al n. di prot. 9022

Numero pratica: 33664
Intestazione: **OMISSIS**
Tipo pratica: Variante
Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso civile abitazione sito in via Gabelli
Oggetto: variante
Rilascio in data 29/12/1967 al n. di prot. 33664

Numero pratica: 8120
Intestazione: **OMISSIS**
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso civile abitazione sito in via Gabelli
Oggetto: Abitabilità
Abitabilità/agibilità in data 19/04/1968 al n. di prot. 8120

Numero pratica: 26280/4-Prefettura di Terni
Intestazione: **OMISSIS**
Tipo pratica: Opere in c.a.
Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso civile abitazione sito in via Gabelli
Rilascio in data 02/09/1967 al n. di prot. 26280/4

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Come si può notare dalle tavole allegate, l'unità immobiliare in oggetto ubicata al piano 6, non è riportata nei titoli autorizzativi: Licenza di Costruzione del 1966 e Variante del 1967. A parere del sottoscritto, tale situazione rientra nel c. 3 dell'art 147/bis della L. R. 1/2015, in quanto, l'u.i., come risulta da indagini catastali eseguite dal sottoscritto presso l'archivio catastale, è stata accatastata nel settembre 1968 contestualmente alle altre unità immobiliari dell'edificio qualche mese dopo il rilascio dell'agibilità avvenuta ad aprile 1968 quindi rientrante tra le tolleranze costruttive realizzate durante i lavori per l'esecuzione dei titoli abilitativi come previsto dal c.3 suddetto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. N. 307 DEL 15/12/2008 - variante D.C.C. N. 279 DEL 07/10/2019
Zona omogenea:	Zone di piano regolatore: [Bb(8.7)a] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)
Norme tecniche di attuazione:	(art. 137)-(art. 132)-(art. 22)-(art. 28)-(art. 39)-(art. 32)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA ART 137
Rapporto di copertura:	vedi NTA ART 137
Altezza massima ammessa:	vedi NTA ART 137
Volume massimo ammesso:	vedi NTA ART 137
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	MC 194 (come risulta dai titoli edilizi del 1966)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VEDI 7.1 "CONFORMITA EDILZIA"

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Appartamento per civile abitazione posto al piano sesto (mansarda) con cantina al piano seminterrato, e diritto sulle parti comuni il tutto facente parte di un edificio residenziale di tipo condominiale che si sviluppa su cinque livelli fuori terra una mansarda (6° piano) ed uno seminterrato e attualmente composto da 18 appartamenti e 18 garage, negozi al piano terra con disponibilità di ascensore condominiale fino al 5° piano. L'appartamento ha la seguente disposizione degli spazi interni: zona ingresso/angolo cottura, bagno e camera. Completa la proprietà una cantina al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **29,00**

E' posto al piano: 6 (mansarda)

L'edificio è stato costruito nel: 1966-1967

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani più la mansarda (6 Piano), di cui fuori terra n. 6 ed interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L' edificio in generale è in condizioni manutentive ritenute sufficienti.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: non disponibile
Solai	tipologia: latero-cemento con getto di completamento in c.a. e rete elettrosaldata condizioni: n.d
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Doppia anta a battente in legno e vetro singolo materiale: legno protezione: tapparelle esterne orientabili condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: rivestimento in cortina di laterizio condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: n.d.
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non disponibile
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: sufficienti conformità: n.d.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: n.d.
Fognatura	tipologia: allacciato alla rete fognante comunale. rete di smaltimento: non disponibile recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti conformità: n.d.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: n.d. condizioni: sufficienti conformità: n.d.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: non disponibile condizioni: sufficienti conformità: n.d.
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: n.d.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	N.D.
Impianto a norma	Da collaudare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	ND

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	sufficiente
Epoca di realizzazione/adequamento	2017
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	ND

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00
Collaudo ISPESL	nd
Autocertificazione	-
Contratto manutenzione	si
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale del locale principale in misura del 100% mentre tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni verranno considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie reale lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna lorda	25,00	1,00	25,00
cantina	superf. esterna lorda	4,00	0,30	1,20
		29,00		26,20

Criteri 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:**

Premesso che l'operazione estimativa ha lo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni in oggetto alla data della presente, il sottoscritto esperto ha provveduto a ricercare i parametri, le caratteristiche nonché i dati immobiliari necessari allo scopo di individuare il metodo di stima. Il presente lotto è così costituito: corpo A) piena proprietà per diritti pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione e cantina. L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato di tipo condominiale composto da 18 appartamenti e 18 garage con negozi al piano terra che si sviluppa su 5 livelli fuori terra, mansarda (6° piano) ed un piano seminterrato con disponibilità di ascensore fino al 5° piano. L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è ubicata al sesto livello (mansarda) dell'edificio, con possibilità di ascensore fino al quinto piano, mentre la cantina è al piano seminterrato. Ai fini dell'attribuzione del valore alla suddetta unità immobiliare si utilizzerà il procedimento sintetico comparativo tenendo conto del regime di libero mercato e considerando beni simili recentemente compravenduti nella zona o, in mancanza di dati sulle compravendite, si utilizzeranno, nelle dovute proporzioni, i beni simili offerti in vendita sul mercato di zona. Per l'individuazione dei dati necessari ad eseguire la stima con procedimento sintetico-comparativo, sono state effettuate indagini conoscitive del mercato immobiliare di zona che hanno permesso di individuare il segmento in cui inserire i beni oggetto di stima in funzione della localizzazione, della tipologia immobiliare ed edilizia, della destinazione. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento attuale del mercato e dei parametri da esso forniti per la comparazione tra i beni che nella totalità delle informazioni prese è rappresentato dal costo unitario per mq di superficie commerciale lorda (€/mq). La superficie commerciale lorda, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie esterna lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene di avere a disposizione tutti i dati necessari per applicare il criterio di stima per

comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'esperienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Il segmento di mercato dal quale si è attinto è quello residenziale delle unità immobiliari inserite in fabbricati di tipo "condominiale" di piccole /medie dimensioni. Tale mercato offre disponibilità di comparabili dall'esame dei quali è emerso che i prezzi di mercato attuali (anche se non ufficiali e relativi ad offerte di fabbricati messi in vendita e per questo quindi scontati del 15% per riduzioni dovute alle trattative) nel comune di Terni zona centrale di "cardeto", oscilla tra € 700 ed € 1200 per mq di superficie lorda. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate (periodo 2 semestre 2022) evidenziano che nella zona (codice b6- microzona 100 – fascia Centrale/SAN MARTINO - CONFINI: V.LE STADIO, V.LE BORZACCHINI, FERROVIA, P. DANTE, V. DENTATO, V. BRIN, V. RINASCITA, V. GIANNELLI, V. CASSERO), i prezzi delle ABITAZIONI DI TIPO CIVILE (normale stato manutentivo) variano tra un minimo di €/mq 850 ed un massimo di €/mq 1150 per mq di superficie lorda commerciale. Si è provveduto ad analizzare anche i dati disponibili presso la Borsa immobiliare dell'Umbria (C.C.I.A.A. di Perugia e Terni) riferiti al periodo I trimestre 2023: Comune di TERNI – centro –abitabile- €/mq 800-€/mq 1300; e quelli presso il sito borsinoimmobiliare.it; dove si è riscontrato che i prezzi relativi ai beni comparabili siti nel comune di Terni – SAN MARTINO, VLE DELLO STADIO, FERROVIA, ECC..., variano da un minimo di €/mq 495 ad un max €/mq 770 per abitazioni civili in un normale stato manutentivo. Si è proceduto poi nella analisi dell'andamento del mercato attuale di zona sulla base di studi e pubblicazioni di siti specializzati dai quali si è potuto constatare che il mercato del residenziale ha un andamento dei prezzi tendente a lieve rialzo con un aumento sensibile dei volumi di vendita rispetto all'anno precedente. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti, dello stato dei beni in oggetto, considerando il regime di libero mercato e la situazione attuale dello stesso, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari: superficie dell'edificio adibita ad abitazione (compresa cantina) €/mq 950/00 di superficie lorda. Il valore complessivo così ottenuto è riferito all'immobile ultimato, agibile e libero. La valutazione finale si è ottenuta considerando la superficie commerciale lorda adibita ad abitazione in misura del 100% mentre tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni sono state considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it; casa.it; borsinoimmobiliare.it ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I.: Anno 2022 - Semestre 2 - Comune: TERNI Fascia/zona: Centrale/SAN MARTINO - CONFINI : V.LE STADIO, V.LE BORZACCHINI, FERROVIA, P.DANTE, V.DENTATO, V.BRIN, V.RINASCITA, V.GIANNELLI,V.CASSERO - Abitazioni civili- Normale €/mq 850- €/mq 1150;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare; Borsa immobiliare dell'Umbria (listino edito dalla CCAA di Perugia); siti internet di agenzie immobiliari ; conoscenza dell'esperto.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.890,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	25,00	€ 950,00	€ 23.750,00
cantina	1,20	€ 950,00	€ 1.140,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.890,00
Valore corpo			€ 24.890,00
Valore complessivo intero			€ 24.890,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.890,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] e cantina	26,20	€ 24.890,00	€ 24.890,00

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%) € 3.733,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 22.000,00

Data:
02-09-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Bassetti

Allegati

- elenco sintetico delle formalità
- certificazione notarile
- pignoramento
- atto di provenienza
- documentazione comune
- Estratto del P.R.G.
- documentazione fotografica
- visure catastali storiche
- estratto di mappa catastale
- planimetria catastale
- planimetria dello stato attuale.



N 71300

E 11700

Comune: (PR) TERNI
Paglio: 105
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
28 Ago 2023 18:55:40
Protocollo pratica T246096/2023

Particella: 325

MODULARIO
F. rig. rend. 487

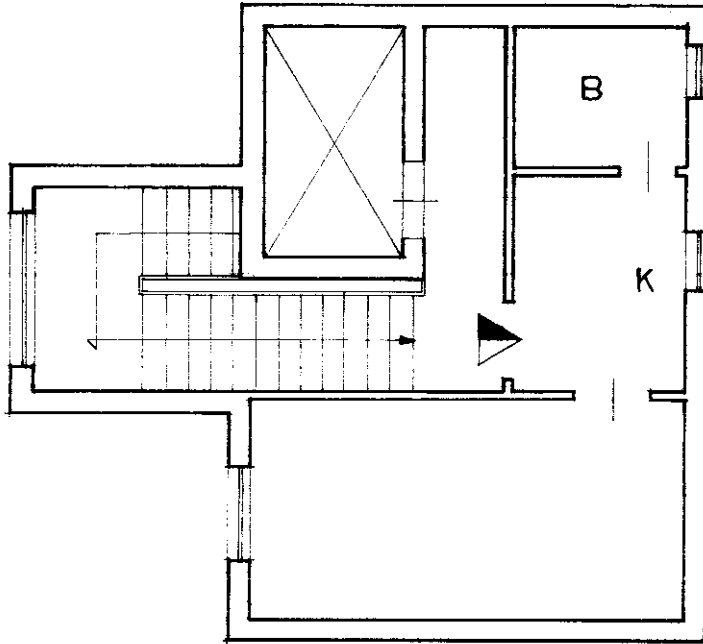


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

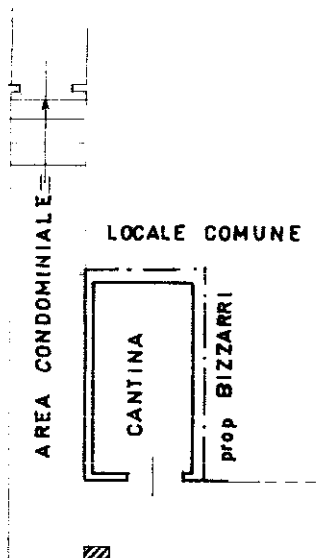
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TERNI** via **A. GABELLI** civ. **22**



PIANO SESTO

H = 2,80

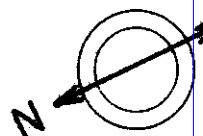


PIANO SEMINTERRATO

H = 2,60

SOSTITUZIONE PLANIMETRIA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.Y

Catasto dei Fabbricati Situazione al 15/04/2023 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio 105 - Particella 325 - Subalterno 18 >
M.A. ARISTIDE GABELLI n. 22 Interno 17 Piano S1 - 6

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 03/12/1993 - Data: 15/04/2023 - n. T56025 - Richiedente: BSSRRT69H19L117K
Totale schede: Identificativa catastale: A4 (250.00) all'atto di stampa r. n. 105
F. 105
n. 325 sub. 18

Compilata da **GEOM. MENAPACE**
(Titolo, cognome e nome)
ANNA
GEOMETRI
della provincia di **TERNI**
data **03 DIC 2023** Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO
[Handwritten signature]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**Unità immobiliare ad uso abitazione e cantina.
Via Gabelli 22 – Terni (TR)
fog. 105 particella n. 325 sub 18**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



cantina