

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **5/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Daniele Leporoni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Claudio Belardinelli
Codice fiscale: BLRCLD75P01L117E
Studio in: P.zza Dalmazia 6 - 05100 Terni
Fax: 0744-248270
Email: ing.belardinelli@gmail.com
Pec: claudio.belardinelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via dei Pressio Colonnese, 87 - Loc.S.Maria Maddalena - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

OMISSIS, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni., foglio 129, particella 485, subalterno 8, indirizzo Via dei Pressio Colonnese, 87, interno 8, piano 1-2, comune Terni, categoria A2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 119 mq, rendita € 555,19

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

OMISSIS, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni., foglio 129, particella 485, subalterno 18, indirizzo Via dei Pressio Colonnese, 87, piano interrato, comune Terni, categoria C6, classe 6, consistenza 18 mq, superficie 20 mq, rendita € 45,55

2. Stato di possesso

Bene: Via dei Pressio Colonnese, 87 - Loc.S.Maria Maddalena - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dai proprietari, in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: B

Possesso: Occupato dai proprietari, in qualità di proprietari dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via dei Pressio Colonnese, 87 - Loc.S.Maria Maddalena - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via dei Pressio Colonnese, 87 - Loc.S.Maria Maddalena - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via dei Pressio Colonnese, 87 - Loc.S.Maria Maddalena - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beniComproprietari: OMISSIS

Corpo: B

Regime Patrimoniale: separazione dei beniComproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via dei Pressio Colonnese, 87 - Loc.S.Maria Maddalena - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via dei Pressio Colonnese, 87 - Loc.S.Maria Maddalena - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via dei Pressio Colonnese, 87 - Loc.S.Maria Maddalena - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **Loc.S.Maria Maddalena**
Via dei Pressio Colonnese, 87

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 Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Loc.S.Maria Maddalena, Via dei Pressio Colonnese, 87

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Terni - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

OMISSIS, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni., foglio 129, particella 485, subalterno 8, indirizzo Via dei Pressio Colonnese, 87, interno 8, piano 1-2, comune Terni, categoria A2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 119 mq, rendita € 555,19

Derivante da: Atto compravendita

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Loc.S.Maria Maddalena, Via dei Pressio Colonnese, 87

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

OMISSIS, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni., foglio 129, particella 485, subalterno 18, indirizzo Via dei Pressio Colonnese, 87, piano interrato, comune Terni, categoria C6, classe 6, consistenza 18 mq, superficie 20 mq, rendita € 45,55

Derivante da: Atto compravendita

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere di recente edificazione, in zona semiperiferica residenziale, urbanizzata, ancora non sufficientemente dotata di servizi e negozi di prima necessità.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Piediluco, Valnerina.

Attrazioni storiche: Miranda, Arrone.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea 250 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Via dei Pressio Colonnese, 87

Occupato da i proprietari, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Via dei Pressio Colonnese, 87

Occupato da i proprietari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE di TERNI in data 30/11/2017 ai nn. 3307 iscritto/trascritto a Terni in data 08/02/2018 ai nn. 1550/1089;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE di TERNI in data 30/11/2017 ai nn. 3307 iscritto/trascritto a Terni in data 08/02/2018 ai nn. 1550/1089;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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:

- Descrizione onere: Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota; A rogito di

Notaio Fulvio Sbrolli in data 30/09/2008 ai nn. 169094; Registrato a Terni in data 01/10/2008 ai nn. 7444/1T; Iscritto/trascritto a Terni in data 20/10/2008 ai nn. 12167/2001; Atto successivo ad Iscrizione ipotecaria con atto a rogito Notaio Fulvio Sbrolli in data 05/10/2006 rep.n.158453, registrato a Terni il 06/10/2006 al n.2630 serie 1, iscritta presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Terni in data 06/10/2006 al RP n.2859, a favore di OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota; A rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 30/09/2008 ai nn. 169094; Registrato a Terni in data 01/10/2008 ai nn. 7444/1T; Iscritto/trascritto a Terni in data 20/10/2008 ai nn. 12167/2001; Atto successivo ad Iscrizione ipotecaria con atto a rogito Notaio Fulvio Sbrolli in data 05/10/2006 rep.n.158453, registrato a Terni il 06/10/2006 al n.2630 serie 1, iscritta presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Terni in data 06/10/2006 al RP n.2859, a favore di OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 16.821,19 ; A rogito di TRIBUNALE CIVILE TERNI in data 21/06/2013 ai nn. 711; Iscritto/trascritto a Terni in data 27/06/2013 ai nn. 6863/710

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 17.642,32 ; A rogito di Tribunale di Ancona in data 16/10/2015 ai nn. 5514; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/03/2016 ai nn. 2758/343 ; Note: La somma per la quale è stata iscritta l'ipoteca comprende oltre il capitale indicato, gli interessi come da domanda, le spese di procedura liquidate in euro 540,00= per compensi professionali, in euro 145,50= per esborsi, oltre al rimborso per spese generali, I.v.a e C.p.a. come per legge.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 16.821,19 ; A rogito di TRIBUNALE CIVILE TERNI in data 21/06/2013 ai nn. 711; Iscritto/trascritto a Terni in data 27/06/2013 ai nn. 6863/710

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 17.642,32 ; A rogito di Tribunale di Ancona in data 16/10/2015 ai nn. 5514; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/03/2016 ai nn. 2758/343 ; Note: La somma per la quale è stata iscritta l'ipoteca comprende oltre il capitale indicato, gli interessi come da domanda, le spese di procedura liquidate in euro 540,00= per compensi professionali, in euro 145,50= per esborsi, oltre al rimborso per spese generali, I.v.a e C.p.a. come per legge.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE di TERNI in data 30/11/2017 ai

nn. 3307 iscritto/trascritto a Terni in data 08/02/2018 ai nn. 1550/1089;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE di TERNI in data 30/11/2017 ai nn. 3307 iscritto/trascritto a Terni in data 08/02/2018 ai nn. 1550/1089;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Via dei Pressio Colonnese, 87

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 255,48

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1305,58. Di cui: Saldo consuntivo al 31-12-2017: € 1050,10; Quote condominiali dal 01-01-2018 al 31-12-2018: € 255,48

Millesimi di proprietà: 110,38

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Risultano beni comuni non censibili, e quindi di godimento condominiale, le seguenti aree: scale (p.lla 485 sub 4), corte (p.lla 485 sub 5) e rampa garages (p.lla 485 sub 6) i cui diritti di comproprietà sono ricompresi e ripartiti con le tabelle dei millesimi di proprietà generale.

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

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Via dei Pressio Colonnese, 87

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedi Corpo A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedi Corpo A

Millesimi di proprietà: 10,59

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 dal 22/12/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli, in data 22/12/2008, ai nn. 170043/32497; trascritto a Terni, in data 30/12/2008, ai nn. 15065/9722.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/12/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli, in data 22/12/2008, ai nn. 170043/32497; trascritto a Terni, in data 30/12/2008, ai nn. 15065/9722.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Loc.S.Maria Maddalena, Via dei Pressio Colonnese, 87

Numero pratica: n. 325 del 02/08/2005 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione di edificio ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La richiesta del certificato di agibilità è in via di redazione e di prossima presentazione da parte del Tecnico incaricato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via dei Pressio Colonnese, 87

Numero pratica: n. 325 del 02/08/2005 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione di edificio ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La richiesta del certificato di agibilità è in via di redazione e di prossima presentazione da parte del Tecnico incaricato.

Si fa presente che il Certificato di Prevenzione Incendi relativo alle autorimesse facenti parte del corpo di fabbrica in questione è scaduto e dovrà essere richiesto il rinnovo da parte del condominio.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si è riscontrata la presenza di una porta-finestra nella camera da letto al piano superiore, che permette l'accesso alla terrazza ricavata nel sottotetto; questa porta-finestra è presente nella planimetria catastale ma non nella planimetria della Variante del progetto assentito, per cui si rende necessaria la regolarizzazione edilizia presso il Comune di Terni.

Regolarizzabili mediante: Pratica SCIA a sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Porta-finestra tra camera da letto al piano superiore e la terrazza.

redazione pratica Scia a sanatoria, spese tecniche compresi oneri e sanzioni: € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bbv - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi
Norme tecniche di attuazione:	art. 57
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n.307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bbv - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi
Norme tecniche di attuazione:	art. 57
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento di civile abitazione in edificio condominiale, sito al piano 1°, disposto su due livelli con orientamento verso sud-est; è servito da una scala condominiale che porta al piano primo ed una esclusiva interna di accesso al piano superiore. Al piano 1° si trova il soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, un servizio igienico, una camera da letto ed il balcone raggiungibile sia dal soggiorno che dalla camera; al piano superiore si trovano una camera da letto, un servizio igienico, un vano non abitabile a soffitta ed una piccola terrazza ricavata nel tetto.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Terni - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **133,00** al lordo di pertinenze ed accessori.

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si trova in buono stato, quasi ottimo, perché di recente realizzazione, quindi con impiantistica tecnicamente aggiornata, ed ancora senza alcun bisogno di opere di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: appartamento

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ad anta battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**

materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

- Note: dotati di vetro termico

Infissi esterni

tipologia: **ad anta basculante** materiale: **acciaio zincato** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: autorimessa

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: appartamento

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres porcellanato condizioni: buone Riferito limitatamente a: appartamento
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: appartamento
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: appartamento

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Riferito limitatamente a: appartamento
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Riferito limitatamente a: appartamento

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2012
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 con caldaia a gas metano, tubazioni in rame e radiatori in alluminio verniciato
Stato impianto	buono
Potenza nominale	26,5 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2012
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie è stato effettuato come è norma per perizie di stima, in particolare per il piano superiore, sottotetto, sono state considerate le superfici abitabili dei vani aventi altezza minima di m.2,20 come contemplato nel Regolamento Edilizio del Comune di Terni in vigore al tempo dell'ultimo Permesso di Costruire rilasciato (pubblicato come Supplemento ordinario n,4 al Bollettino Ufficiale Regione Umbria serie generale n.38 del 07-09-2005), mentre per le superfici non abitabili (vano a soffitta e parti sottotetto con altezza inferiore alla minima di regolamento) sono state calcolate al 20% del valore al mq.

dell'appartamento, così come balcone e terrazza calcolate al 35%. Si fa presente che la normativa attuale (nuovo Regolamento Edilizio in vigore dal 2010 e successive modifiche) permette l'abitabilità di vani che presentano altezza minima di m. 1,20 e con altezza massima di almeno m. 2,40, pertanto il piano sottotetto potrebbe acquisire anche il vano attualmente a soffitta come camera abitabile, oltre alle parti degli altri vani precedentemente non abitabili, con una superficie lorda abitabile totale che passerebbe dagli attuali mq.83 a mq.115, tramite presentazione al Comune di semplice pratica Scia per variazione d'uso del vano soffitta e conseguente nuova pratica per abitabilità del resto dell'appartamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
balcone e terrazza	sup reale netta	16,00	0,35	5,60
soffitte	sup lorda di pavimento	34,00	0,20	6,80
		133,00		95,40

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Terni

Tipo di destinazione: abitativa

Tipologia: appartamento duplex

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1550

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B**

Trattasi di autorimessa di edificio condominiale, sita al piano interrato e servita da un corsello condominiale collegato all'esterno con una rampa.

1. Quota e tipologia del diritto**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Il Certificato di Prevenzione Incendi è scaduto e l'Amministratore del condominio sta provvedendo alla richiesta di rinnovo.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Varie:

pavimento in cemento, pareti e soffitto tinteggiati e non intonacati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale netta	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Terni

Tipo di destinazione:

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili. Osservazioni sulla stima. Le fonti di informazioni sono state Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (cfr. allegato n.4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni generiche di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle alte fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare, si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq. di superficie lorda commerciale indicati nell'allegato n.4; le quotazioni delle Agenzie immobiliari tuttavia tengono conto della superficie netta degli alloggi ed è diffusa la consuetudine di considerare la zona in cui insiste questo cespite pignorato, come zona periferica piuttosto che semicentrale, pertanto i valori di vendita degli immobili simili al mq. risultano decisamente più bassi anche in considerazione della situazione da anni decisamente critica delle compravendite nella zona di Terni.

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: Osservatorio del mercato immobiliare Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Terni, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Agenzia Entrate: abitazione-semicentrale-stato conservazione ottimo 1250-1900; stato conservazione normale 850-1200; garage 700-1000; Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari di città, Tecnici mediatori.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.940,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	83,00	€ 1.100,00	€ 91.300,00
balcone e terrazza	5,60	€ 1.100,00	€ 6.160,00
soffitte	6,80	€ 1.100,00	€ 7.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.940,00
Valore corpo			€ 104.940,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.940,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.470,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	18,00	€ 700,00	€ 12.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.600,00
Valore corpo			€ 12.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.300,00

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]	95,40	€ 104.940,00	€ 52.470,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 12.600,00	€ 6.300,00

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%) € 8.815,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 1.305,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.800,00

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: € 46.849,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Allegati

Allegato n.1-documentazione fotografica; Allegato n.2-Visure e planimetrie catastali, ispezione ipotecaria; Allegato n.3-Atto di provenienza; Allegato n.4-Dati di mercato; Allegato n.5-lettera spedizione perizia.

Data:

09-11-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Claudio Belardinelli