

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **192/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - appartamento e cantina
--

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Bassetti**

Codice fiscale: BSSRRT69H19L117K

Studio in: P.zza Enrico Fermi 5 - 05100 Terni

Telefono: 0744/432877

Fax: -

Email: studiobassettiroberto@gmail.com

Pec: roberto.bassetti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma Nuova, 91 (n. 59 in catasto) - Castel Giorgio (TR) - 05013

Lotto: 001 - appartamento e cantina

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: OMISSIS, c.f. OMISSIS , proprietà 1/1, foglio 19, particella 271, subalterno 3, indirizzo Via Roma nuova, 59, piano S1-1, comune Castel Giorgio (TR), categoria A/4, classe 2, consistenza 5, superficie 92, rendita € 198,84

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma Nuova, 91 (n. 59 in catasto) - Castel Giorgio (TR) - 05013

Lotto: 001 - appartamento e cantina

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma Nuova, 91 (n. 59 in catasto) - Castel Giorgio (TR) - 05013

Lotto: 001 - appartamento e cantina

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma Nuova, 91 (n. 59 in catasto) - Castel Giorgio (TR) - 05013

Lotto: 001 - appartamento e cantina

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Roma Nuova, 91 (n. 59 in catasto) - Castel Giorgio (TR) - 05013

Lotto: 001 - appartamento e cantina

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma Nuova, 91 (n. 59 in catasto) - Castel Giorgio (TR) - 05013

Lotto: 001 - appartamento e cantina

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma Nuova, 91 (n. 59 in catasto) - Castel Giorgio (TR) - 05013

Lotto: 001 - appartamento e cantina

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roma Nuova, 91 (n. 59 in catasto) - Castel Giorgio (TR) - 05013

Lotto: 001 - appartamento e cantina

Prezzo da libero: € 50.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Castel Giorgio (TR)**
Località/Frazione
Via Roma Nuova, 91 (n. 59 in catasto)

Lotto: 001 - appartamento e 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 Roma Nuova, 91 (n. 59 in catasto)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS , proprietà 1/1, foglio 19, particella 271, subalterno 3, indirizzo Via Roma nuova, 59, piano S1-1, comune Castel Giorgio (TR), categoria A/4, classe 2, consistenza 5, superficie 92, rendita € 198,84

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: corte comune, sub 4 , parti comuni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne e variazione numero civico

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tramezzature interne, numero civico spese tecniche ed oneri variazione catastale : € 900,00

Oneri Totali: **€ 900,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano primo e cantina al piano seminterrato inserite in un fabbricato di tipo condominiale che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato per complessivi 4 appartamenti equamente suddivisi tra piano terra e primo e cantine al piano seminterrato. Il fabbricato condominiale dispone di una corte comune ed è ubicato nella zona centrale del paese di Castel Giorgio ove la tipologia prevalente degli edifici esistenti è di carattere residenziale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: strutture amministrative e uffici pubblici (buono: disponibili a poche centinaia di mt), strutture commerciali (buono :disponibili negozi di vario genere), Ospedali e strutture sanitarie (ospedale a Orvieto (20km)), Scuole (buono: disponibili a poche centinaia di metri), banche e uffici postali (buono: disponibili a poche centinaia di mt)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Orvieto, Terni, Orte, Viterbo.

Attrazioni paesaggistiche: Monti Volsini, lago di Bolsena, paesaggi della campagna Umbra.

Attrazioni storiche: Chiesa S. Pancrazio Martire, Palazzo Sennesio, Fontana della piazza Comunale, Duomo e altre attrazioni storiche di Orvieto. .

Principali collegamenti pubblici: autobus 300 mt, treno 20 km, collegamenti stradali a 500 mt S.R.74 per Orvieto e A1 e per Bolsena

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria cancellata il 18/12/2017; A favore di OMISSIS, OMISSIS;
Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 56000; Importo capitale: € 35000 ; A
rogito di NOTAIO CAMPIONI Orvieto in data 24/05/2006 ai nn. 16315;
Iscritto/trascritto a Terni in data 05/06/2006 ai nn. 7291/1598

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da:
OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 80000 ; A rogito di
notaio Campioni Orvieto (TR) in data 24/12/2008 ai nn. 19369/11891;
Iscritto/trascritto a Terni in data 05/01/2009 ai nn. 36/2

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A
rogito di ufficiale giudiziario in data 06/10/2017 ai nn. 2703 iscritto/trascritto a
Terni in data 30/10/2017 ai nn. 10940/7574;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -. -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: corte comune

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica globale (EP gl,nren) 1186,34
kWh/mq anno Classe G

Note Indice di prestazione energetica: A.P.E. del 16/05/2018 valido fino al 16/05/2028.

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

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **08/12/2016**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data , ai nn. 71/235; trascritto a Orvieto, in data 25/02/1982, ai nn. 1583/1207.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al 08/12/2016. In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di notaio Campioni Orvieto, in data 24/05/2006, ai nn. 16315; trascritto a Terni, in data 09/01/2018, ai nn. 216/148.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/04/2006 al 08/12/2016. In forza di Quietanza con trasferimento di proprietà - a rogito di dott. proc. Anna Maria Oddi UFF. rogante, in data 07/04/2006, ai nn. 27785; trascritto a Terni, in data 21/04/2006, ai nn. 5180/3189.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 24/01/2007, ai nn. 6/353; trascritto a Terni, in data 06/06/2007, ai nn. 6952/4373.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di notaio Campioni Orvieto, in data 24/12/2008, ai nn. 19369; trascritto a Terni, in data 09/01/2018, ai nn. 217/149.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. n. 755 del 18/02/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: sostituzione del manto di copertura e rifacimento intonaco facciata esterna

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/02/2005 al n. di prot. 755

NOTE: Per quanto riguarda la costruzione del fabbricato , considerando :-

- quanto dichiarato dall'ufficio tecnico comunale con lettera prot. 2262 del 10.04.2018;
- la documentazione reperita presso gli Uffici dell'ATER UMBRIA U.O. TERNI dalla quale si evince che l'immobile è stato costruito dopo l'approvazione del progetto esecutivo da parte del Ministero dei LL.PP. con lettera prot. 1832 del 26/04/1956 (verbale del consiglio di amministrazione del 30/04/1957);
- che, su indicazione del tecnico comunale, in quel periodo nel comune di Castel Giorgio non esistevano strumenti di disciplina urbanistica ed edilizia ;
a parere del sottoscritto, la costruzione dell'immobile si può considerare legittima in quanto realizzato nel periodo tra la L. n.1150 del 1942 e la L. n. 765 del 1967 e al di fuori del centro abitato .

NOTE: Dagli archivi del comune di Castel Giorgio non risultano documentazioni inerenti la costruzione del fabbricato in oggetto come riportato nella comunicazione prot. 2262 del 10.04.2018 rilasciata dal ufficio tecnico comunale e allegata alla presente.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione tramezzi interni
 Regularizzabili mediante: CILA per opere eseguite art 6 bis c. 5 dpr 380/2001
 Descrizione delle opere da sanare: demolizione di tramezzi interni.
 CILA per opere eseguite: € 700,00
 oneri sanzione: € 1.000,00
 Oneri Totali: **€ 1.700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Via Roma Nuova, 91 (n. 59 in catasto)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	d.c.c. n. 3 del 9/5/2014
Zona omogenea:	ZONA B - completamento edilizio - Sub Sistemi R2
Norme tecniche di attuazione:	ART 15.
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:	0,8 mq/mq
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	10,50 mt
Volume massimo ammesso:	vedi art. 15 N.T.A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano primo di un fabbricato di tipo condominiale con corte comune che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato composta da ingresso con disimpegno, soggiorno con balcone, cucina, ripostiglio, bagno, camera, ampio terrazzo praticabile avente funzione di copertura su parte della proprietà sottostante. Completa la proprietà una cantina al piano seminterrato. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una scala interna condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106,10**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1960 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: fg. 19 n. 271 sub 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 mt

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, costruito tra il 1957 e il 1959, si presenta in condizioni sufficienti, nel 2005 sono state eseguite delle opere di manutenzione straordinaria che hanno riguardato il rifacimento del manto di copertura del tetto e dell'intonaco della facciata esterna.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: latero-cemento condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: non disponibile - Note: Dalla documentazione disponibile reperita non è stato possibile individuare il tipo di fondazioni.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: da ristrutturare - Note: Cancello di ingresso alla corte condominiale.
Infissi esterni	tipologia: infissi con vetro singolo a doppia anta materiale: alluminio protezione: serrande avvolgibili materiale protezione:

plastica condizioni: **sufficienti**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti - Note: porte interne
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: guaina impermeabilizzante condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: blocchi di tufo e mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti - Note: zona ingresso condominiale
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti - Note: Portone ingresso condominiale
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti - Note: porta ingresso appartamento
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle monocottura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle monocottura condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: travertino condizioni: sufficienti - Note: scala condominiale
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: fosse settica rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: pozzo perdente ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
Termico	tipologia: inesistente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1960 circa
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-

Condizionamento e climatizzazione:

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

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:

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 adibita ad abitazione 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/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	84,00	1,00	84,00
terrazzo	sup reale lorda	20,00	0,30	6,00
balcone	sup reale lorda	2,10	0,25	0,53
				106,10
				90,53

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: 2-2017

Zona: Castel Giorgio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 950

Accessori:

A

1. Cantina

Identificato al n. -
 Posto al piano seminterrato
 Composto da unico locale
 Sviluppa una superficie complessiva di 9.75 mq
 Destinazione urbanistica: -
 Valore a corpo: € **2500**

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 abitativo posta al piano primo e cantina al piano seminterrato di un fabbricato di tipo condominiale con corte comune che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato. Per arrivare ad attribuire il più probabile valore di mercato del lotto si adotterà 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. Ai fini dell'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) oscilla tra € 500 ed € 800 per mq di superficie lorda. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle entrate (periodo 2 semestre 2017) evidenziano che nella zona (codice B2- microzona 100 - fascia CENTRALE-zona CAPOLUOGO) i prezzi delle abitazioni ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (normale stato manutentivo) variano tra un minimo di € 650 ed un massimo di € 950 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 IV trimestre 2017, e quelli presso il sito borsino immobiliare.it; dove si è riscontrato che i prezzi relativi ai beni comparabili non sono disponibili. 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 : unità immobiliare adibita ad abitazione €/mq 650/00 di superficie lorda. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale lorda adibita ad abitazione in misura del 100% mentre tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni verranno considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali scaturiti dai dati dei comparables.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Castel Giorgio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Castel Giorgio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Castel Giorgio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Abitazioni di tipo economico min €/mq 650 - max €/mq 950 ;

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

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.844,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	84,00	€ 650,00	€ 54.600,00
terrazzo	6,00	€ 650,00	€ 3.900,00
balcone	0,53	€ 650,00	€ 344,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 58.844,50
Valore Corpo	€ 58.844,50
Valore Accessori	€ 2.500,00
Valore complessivo intero	€ 61.344,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 61.344,50

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 popolare [A4] con annesso Cantina	90,53	€ 61.344,50	€ 61.344,50

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%)	€ 9.201,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.142,83
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 50.000,00

8.6 Regime fiscale della venditaregolato dalla circ.min.
21/02/2014 n. 2E.

Allegati

- elenco sintetico delle formalità
- nota di trascrizione pignoramento
- verbale primo e secondo accesso
- nota atto di provenienza
- atto mutuo ipotecario
- documentazione comune e Ist. Aut. case popolari
- Estratto del P.R.G. e delle N.T.A.
- documentazione fotografica
- visura catastale storica
- estratti di mappa catastale
- planimetria catastale
- planimetria stato attuale
- attestato di prestazione energetica

Data generazione:
29-05-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Bassetti

FOTO ESTERNE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
– COMUNE DI CASTELGIORGIO (TR) – Via Roma Nuova,91

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 192/ 2017





FOTO INTERNE - LOTTO 1 - CORPO A



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
– COMUNE DI CASTELGIORGIO (TR) – Via Roma Nuova,91

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 192/ 2017



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
– COMUNE DI CASTELGIORGIO (TR) – Via Roma Nuova,91

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 192/ 2017



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
– COMUNE DI CASTELGIORGIO (TR) – Via Roma Nuova,91

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 192/ 2017



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
– COMUNE DI CASTELGIORGIO (TR) – Via Roma Nuova,91

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 192/ 2017





21-Mar-2010 10:17
Prova: 0381271111

Scala originale: 1:1000
Finestra: 288.000 x 276.000 metri

Nome: CAST. COM. 6
Foglio: 19

MODULARIO
F. - Cat. S. F. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 625)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELGIORGIO Via CENTRO

Ditta ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI

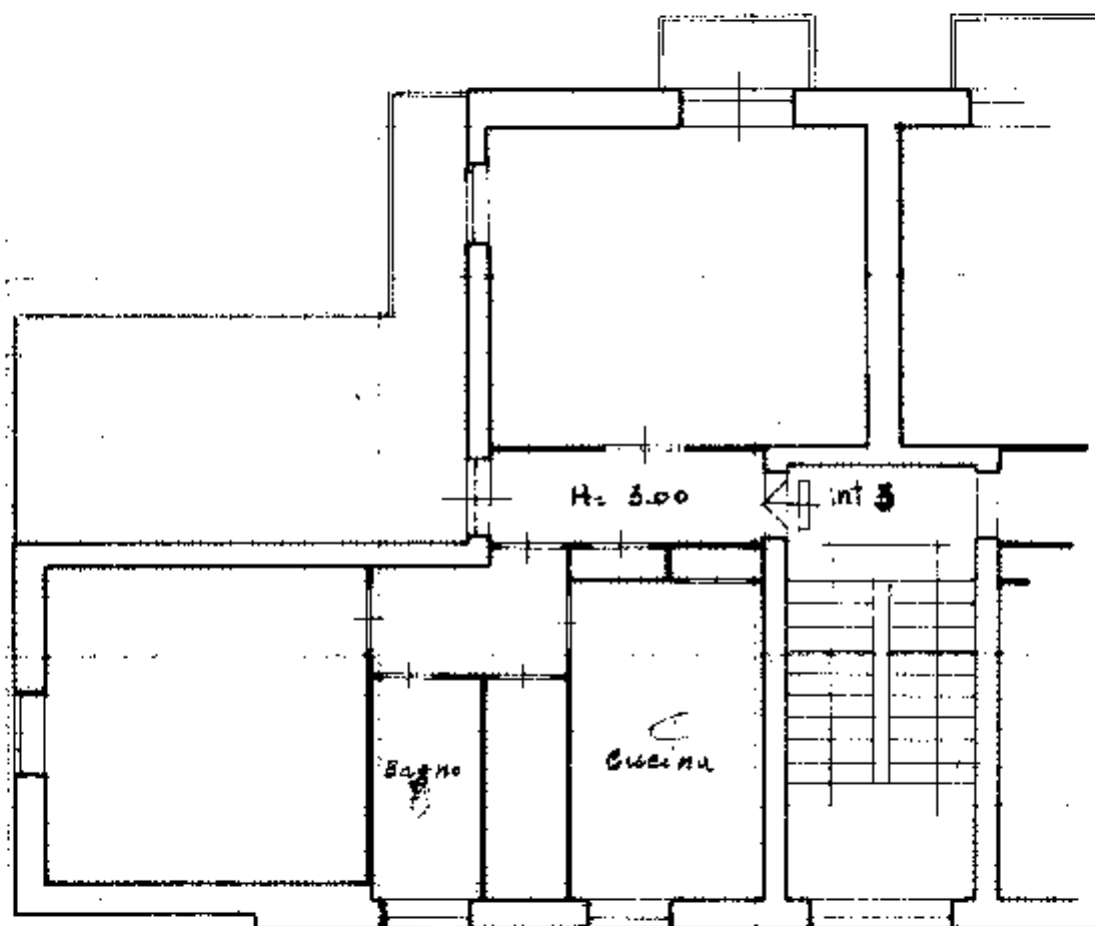
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

Scheda H° L 0424018

PIANO PRIMO

Stessa ditta

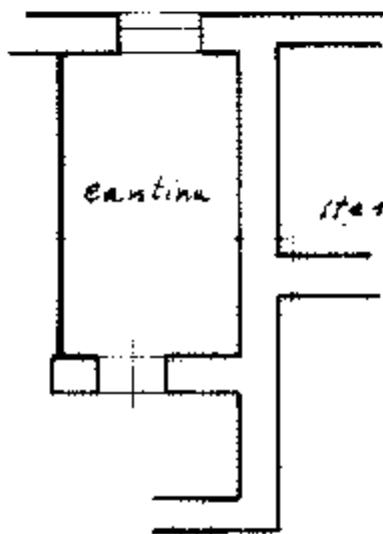
Stessa ditta



Stessa ditta

Stessa ditta

Stessa ditta



Stessa ditta

Stessa ditta



00356915

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 532

Compilata dall' I.A.C.P. di Terni
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

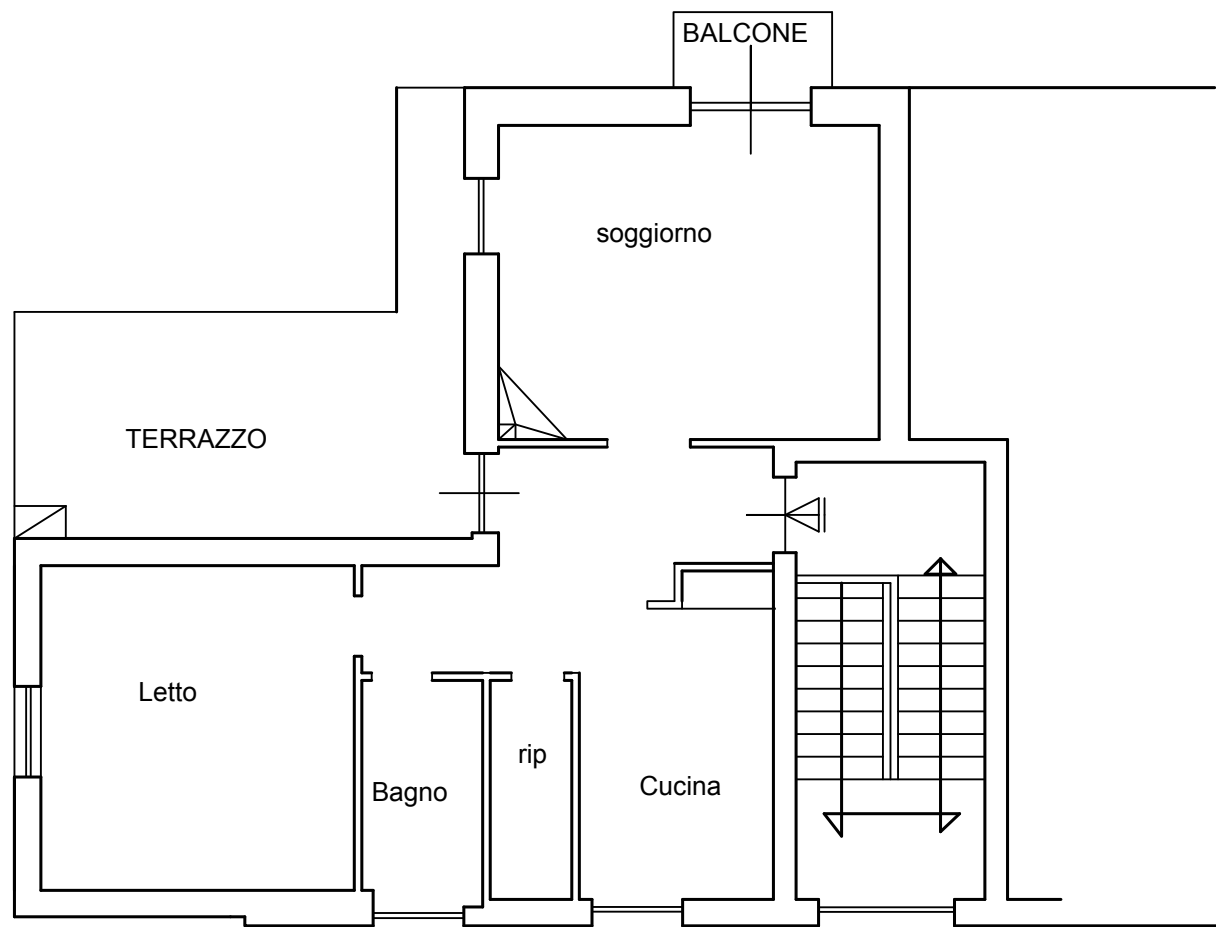
Iscritto all'Albo de

della Provincia di TERNI

DATA 16 aprile 1965

Firma: *Mariani Antonio*

ISTITUTO POPOLARE DELLO ZINGHIO



PIANTA PIANO PRIMO - STATO ATTUALE
SOPRALLUOGO DEL 12/04/2018