

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **216/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Roberto Annesanti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato di
civile abitazione con giardino
di pertinenza

Esperto alla stima: Dott. Enrico Fieni
Codice fiscale: FNINRC61B10L117L
Studio in: Via C. Battisti 119 - 05100 Terni
Fax: 0744-401148
Email: fienienr@scfstudio.191.it
Pec: e.fieni@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza ubicato in Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza ubicato in Strada di Lugnano - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 001 - Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Oprea Fanica nata in ROMANIA il 03/11/1971 CF PROFNC71S43Z129R
proprietaria per 1/2

Oprea Ion nato in ROMANIA il 01/11/1966 CF PRONIO66S01Z129C proprietario per 1/2, foglio 6, particella 507, indirizzo Strada di Lugnano n. 1, comune Attigliano, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 160, rendita € 397,67

2. Stato di possesso

Bene: Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza ubicato in Strada di Lugnano - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 001 - Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza ubicato in Strada di Lugnano - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 001 - Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza ubicato in Strada di Lugnano - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 001 - Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5.

Comproprietari

Beni: Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza
Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 001 - Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza ubicato in Strada di Lugnano -
Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 001 - Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza ubicato in Strada di Lugnano -
Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 001 - Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza ubicato in Strada di Lugnano -
Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 001 - Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza

Prezzo da libero: € 110.920,00

Prezzo da occupato: € 110.920,00

Beni in Attigliano (TR)

Località/Frazione

Strada di Lugnano

Lotto: 001 - Fabbricato di civile abitazione con giardino di pertinenza

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 economico [A3] sito in Attigliano (TR) CAP: 05012, Strada di Lugnano**

Note: Fabbricato di civile abitazione disposto su due piani con area esterna di pertinenza esclusiva, sito in Attigliano strada di Lugnano.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: OMISSIS sono coniugi in regime di comunione legale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Oprea Fanica nata in ROMANIA il 03/11/1971 CF PROFNC71S43Z129R proprietaria per 1/2

Oprea Ion nato in ROMANIA il 01/11/1966 CF PRONIO66S01Z129C proprietario per 1/2, foglio 6, particella 507, indirizzo Strada di Lugnano n. 1, comune Attigliano, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 160, rendita € 397,67

Derivante da: Atto Pubblico a rogito Dott. Carlo Filippetti del 28/04/2008 n° Rep. 47030, in atti dal 06/05/2008. Registrazione a Terni COMPRAVENDITA n. 3280.1/2008

Confini: Strada provinciale di Lugnano, strada provinciale di Santa Eugenia salvo se altri

Note: L'immobile insiste su area censita al Catasto Terreni alla partita speciale 1 come Area Urbana di mq 310 (compresa l'area di sedime del fabbricato) foglio 6 particella 507.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulla planimetria depositata in catasto si sono riscontrate le seguenti irregolarità

Al piano terra:

- manca una porta di ingresso prospetto ovest;
- diversa disposizione degli spazi interni, manca il tramezzo di divisione;
- non è stato riportato il bagno realizzato sul lato nord del fabbricato;
- non c'è la porta da accesso al ripostiglio.

Al piano primo:

- manca la porta finestra sulla camera lato sud;
- non è stato riportato il terrazzo lato sud.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

presentazione DOCFA onorari e spese: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Note: Presentazione DOCFA con planimetria aggiornata € 400,00
Informazioni in merito alla conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito alla periferia nord- est del centro storico di Attigliano, proprio sul bivio tra le strade che portano ad Alviano (SP 87) e Lugnano (SP 33). Questa zona comprende le aree edificate quasi interamente durante il secondo dopoguerra, realizzate in prevalenza attraverso interventi di tipo diretto ovvero con interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale, risulta sufficientemente dotata delle previste opere di urbanizzazione e di servizi. Il quartiere rappresenta una cerniera tra l'abitato storico e le ampie aree agricole che circondano il paese di Attigliano

Caratteristiche zona: di espansione 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Orvieto - Viterbo.

Attrazioni paesaggistiche: Valle del Tevere nelle vicinanze Bomarzo Monte Casoli.

Attrazioni storiche: Castelli di Alviano e Lugnano Torre dell'Orologio e centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A1 Firenze - Roma 2,0 km, Stazione Ferroviaria linea Firenze - Roma e Orte - 400 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 182000,00; Importo capitale: € 91000,00 ; A rogito di Dott. Carlo Filippetti in data 28/04/2008 ai nn. 47031/28115; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/05/2008 ai nn. 5315/1028

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Terni in data 13/10/2017 ai nn. 2889 iscritto/trascritto a Terni in data 13/11/2017 ai nn. 11394/7890;

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/03/1976 al 22/03/1999 . In forza di Donazione - a rogito di Dott. Giuseppe Benigni, in data 19/03/1976, ai nn. ; trascritto a Terni, in data 08/04/1976, ai nn. 2432/2030.

Note: Atto di donazione mediante il quale OMISSIS l'immobile in oggetto

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/03/1999 al 04/10/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 21/09/1999, ai nn. 71/854; trascritto a Terni, in data 25/11/1999, ai nn. 10934/7289.

Note: Prima denuncia di successione del OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/03/1999 al 04/10/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 02/11/2001, ai nn. 14/899; trascritto a Terni, in data 21/11/2001, ai nn. 10947/7398.

Note: Seconda denuncia di successione del OMISSIS a seguito della rinuncia all'eredità da parte del coniuge del defunto con atto del Tribunale, registrato a Trani al n. 1330

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/10/2004 al 23/02/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Gian Luca Pasqualini, in data 04/10/2004, ai nn. 40566/6004; trascritto a Terni, in data 26/10/2004, ai nn. 12721/7674.

Note: Atto di acquisto dai sigg. Alcini Raffaello e Alcini Emanuele vendono ai sigg. OMISSIS e Bracco Maria fabbricato sito in Comune di Attigliano Strada di Lugnano n. distinto al catasto fabbricati al foglio 6 particella 507 cat. A/3 cl. 1 di vani 7, RC 397,67; area urbana su cui insiste il fabbricato censita al foglio 6 particella 507 di are 3 e centiare 10.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2007 al 28/04/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 18/10/2007, ai nn. 9/1003; trascritto a Terni, in data 13/12/2007, ai nn. 15794/9821.

Note: Successione legittima di OMISSIS eredi: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Carlo Filippetti, in data 28/04/2008, ai nn. 47030/28114; trascritto a Terni, in data 05/05/2008, ai nn. 5314/3280.

Note: Atto di acquisto dai sigg. Bracco Maria, Burgio Fabio, Burgio Maurizio e Burgio Francesco vendono ai sigg. OMISSIS fabbricato sito in Comune di Attigliano Strada di Lugnano n. distinto al catasto fabbricati al foglio 6 particella 507 cat. A/3 cl. 1 di vani 7, RC 397,67; area urbana su cui insiste il fabbricato censita al foglio 6 particella 507 di are 3 e centiare 10.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4035

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: DIA ai sensi art. 20 LR n. 1/2004 presentata da OMISSIS

Per lavori: Risanamento conservativo e adeguamento igienico sanitario presso il fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Attigliano

Oggetto: Risanamento Conservativo

Presentazione in data 07/10/2004 al n. di prot. 4035

NOTE: L'intervento in oggetto prevede l'adeguamento igienico sanitario del fabbricato di civile

abitazione sito in Strada di Lugnano, i lavori da eseguire sono i seguenti:

- demolizione della scala esistente sul prospetto Strada di Lugnano;
- demolizione del corpo di fabbrica nel retro del fabbricato attualmente adibito a WC e ricostruzione ed ampliamento (48,91 mc) per ricavare la scala d'accesso al primo piano e due servizi igienici;
- costruzione di una terrazza sul prospetto sud del fabbricato e diversa distribuzione degli spazi interni.
- ricostruzione

La presente Dia è stata volturata con Richiesta di Voltura n. prot. 3963 del 14/07/2008 a nome di OMISSIS

Numero pratica: 240 del 18/09/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di nuova recinzione presso il fabbricato di civile abitazione sito in strada di Lugnano

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2008 al n. di prot. 3824

Rilascio in data al n. di prot. 5287

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 3962 del 14/07/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: DIA presentata ai sensi art. 20 LR n 1/2004 da OMISSIS

Per lavori: Adeguamento igienico sanitario

Oggetto: Risanamento Conservativo

Presentazione in data 14/07/2008 al n. di prot. 3962

Rilascio in data 14/07/2008 al n. di prot. 3962

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Variante alla DIA n. prot. 4035 del 07/10/2004 la seguente variante prevede i seguenti lavori:

- 1) La scala esistente sul prospetto Strada di Lugnano non viene demolita, il rivestimento dei gradini viene realizzato in pietra di travertino;
- 2) il corpo di fabbrica sul retro del fabbricato (ripostiglio e WC) non viene demolito, ne ampliato per realizzare vano scala, ma solo consolidato con rete armata e betoncino;
- 3) Apertura di una porta al Piano Terra per accedere all'attuale soggiorno e realizzazione di un bagno nel vano camera (ex dispensa);
- 4) il porticato al piano terra viene realizzato sul filo del fabbricato esistente.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | C.C. n° 22 del 23/09/2006 e successive varianti approvate con C.C. n° 9 del 12/06/2014 e n. 1 del 02/02/2017 |
| Zona omogenea: | Zona B2 "Insediamenti residenziali da conservare e completare" |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>PO art. 21.2</p> <p>1. omissis.....</p> <p>2. Per edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:</p> <p>a) Interventi di cui all'art. 7, comma 1 lettere a), b), c) del TU</p> <p>b) interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e la ricostruzione, anche con modifiche della sagoma e dell'area di sedime preesistenti, purchè non comporti aumento della SUC</p> <p>c) cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 155, commi 3 e 4 e dell'articolo 118, comma 2, lettere e) ed h) del TU al fine di renderla conforme con quella prevista nel presente piano;</p> <p>d) interventi sugli edifici di cui all'art. 157 e quelli connessi alle soluzioni di architettura bioclimatica di cui all'articolo 17, comma 3, lettera b) e comma 7 del RR n.2/2015</p> <p>e) interventi relativi alla prevenzione sismica di cui all'articolo 159;</p> <p>f) interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali, nonché per l'arredo urbano e del verde.</p> <p>3. Sono consentiti in questa zona gli ampliamenti e gli incrementi di SUC previsti agli articoli 76 e 77 del TU, compresa la premialità prevista all'articolo 51, comma 2 per una quota di un ulteriore dieci per cento nel caso in cui l'edificio consegua la certificazione di sostenibilità ambientale di cui al Titolo VI, Capo II, del TU in classe "A";</p> <p>.....omissis</p> |
| 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: | 0,50 mq/mq |
| Altezza massima ammessa: | 10,50 ml |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile è conforme all'ultima pratica edilizia presentata, c'è dichiarazione del DL sulla conformità agli strumenti urbanistici, tuttavia non risulta agli atti l'agibilità.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Fabbricato singolo disposto su due piani con scala esterna. Area esterna, pertinenza esclusiva del fabbricato, con accesso carrabile attraverso cancello in ferro non automatico da strada provinciale di Lugnano.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **157,00**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

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

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: area esterna |
| Infissi esterni | tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti |
| Manto di copertura | materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: |

buone

Riferito limitatamente a: Piano Terra

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Piano Primo

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

| | |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2008 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Termosifone |
| Stato impianto | Normale |
| Potenza nominale | 2008 |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Varie:

Area esterna di 310 mq totalmente recintata

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie sulla quale si è basato il calcolo è la "Superficie Commerciale Vendibile" calcolata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il fabbricato, seguendo le indicazioni del sistema di calcolo delle "superfici commerciali", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento di civile abitazione piano Terra | superf. esterna lorda | 71,00 | 1,00 | 71,00 |
| balcone | superf. esterna lorda | 10,00 | 0,25 | 2,50 |
| Appartamento di civile abitazione piano primo | superf. esterna lorda | 76,00 | 1,00 | 76,00 |
| | | 157,00 | | 149,50 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

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

Accessori

A1. Area esterna di pertinenza esclusiva

Valore a corpo: **€ 20000**

Note: L'area in oggetto è in parte destinata a verde privato e parte a zona di passaggio e parcheggio. La superficie complessiva è di 310 mq compresa l'area di sedime del fabbricato.

A2. Ripostiglio cantina

Destinazione urbanistica: 5,11

Valore a corpo: **€ 800**

Note: Trattasi di piccolo locale in aderenza al fabbricato principale con accesso indipendente

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:**

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 1, oggetto di pignoramento, costituito da un fabbricato di civile abitazione e aree esterna di pertinenza (corpo A) censito al catasto del Comune di Attigliano al foglio 6 particella 507, della superficie complessiva catastale di mq 160, categoria A/3 classe 1 di vani 7. Si precisa che la stima si riferisce alla data di redazione della presente perizia. Per stimare il più probabile valore

di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare; in particolare per il fabbricato si sono considerati alcuni parametri di merito quali: l'esposizione, la vista, le caratteristiche del sito ove è ubicato, lo stato di conservazione, la luminosità ecc..Corpo A -Fabbricato indipendente, con area di pertinenza, posto su due piani, collegati con scala esterna. Dal sopralluogo effettuato, il fabbricato in oggetto, risulta facilmente raggiungibile e recentemente ristrutturato. Le fonti di informazione per la valutazione dell'immobile sono state reperite dal mercato locale per recenti compravendite di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli da valutare e, per alcuni riferimenti di massima, dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del territorio. I prezzi medi di mercato sono stati opportunamente adeguati in relazione alle peculiarità del bene da stimare; per quanto concerne l'ambito territoriale, preso come riferimento, si è considerato l'intero territorio comunale e quello dei comuni limitrofi caratterizzati da analoga situazione urbanistica. In base all'indagine effettuata e sulla scorta dell'esperienza maturata il valore di mercato che può essere attribuito a fabbricati indipendenti con area esterna, nel abitato di Attigliano, è di pari a 800,00 euro/mq ragguagliato, reputato adeguato per i beni oggetto della presente valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Uffici del registro di Terni; Ufficio tecnico di Attigliano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Borsino immobiliare della Camera di Commercio; Borsinoimmobiliare.it; Agenzia immobiliare CASATUA di Attigliano.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dati secondo semestre 2017 abitazioni di tipologia normale prezzi minimi 700,00 €/mq prezzo massimo 1050,00 €/mq; Borsino immobiliare della Camera di Commercio, non riporta valori per immobili nel Comune di Attigliano, il comune più prossimo è Amelia i prezzi per fabbricati di civile abitazione, ristrutturati, in semiperiferia vanno da 1000,00 a 1200,00 €/mq; Borsinoimmobiliare.it Attigliano, abitazioni civili in buono stato, fascia media 680,00 €/mq; Agenzia immobiliare del luogo espone prezzi, per fabbricati simili a quello oggetto di procedura, compresi tra 670,00 e 1.300,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area esterna di pertinenza esclusiva , con annesso Ripostiglio cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.600,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento di civile abitazione piano Terra | 71,00 | € 800,00 | € 56.800,00 |
| balcone | 2,50 | € 800,00 | € 2.000,00 |
| Appartamento di civile abitazione piano primo | 76,00 | € 800,00 | € 60.800,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 119.600,00 |
| Valore corpo | | | € 119.600,00 |
| Valore Accessori | | | € 20.800,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 140.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 140.400,00 |

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 economico [A3] con annesso Area esterna di pertinenza esclusiva , con annesso Ripostiglio cantina | 149,50 | € 140.400,00 | € 140.400,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 28.080,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 400,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 1.000,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 110.920,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 110.920,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 110.920,00 |

Allegati

- Documentazione fotografica;- planimetria catastale;- estratto di mappa- certificato di attuale intestazione del catasto fabbricati;- estratto del PRG;- accesso ai documenti amministrativi Ufficio Tecnico del Comune di Attigliano;

Data generazione:
20-08-2018

L'Esperto alla stima
Dott. Enrico Fieni