



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro: XXXXXXXXXX



N° Gen. Rep. **100/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001



Esperto alla stima: Ing. Lucio Cardaio
Codice fiscale: CRDLCU47S16L117I
Studio in: Via Carrara 10 - 05100 Terni
Telefono: 0744 425601
Email: ing.luciocardaio@gmail.com
Pec: lucio.cardaio@ingpec.eu



ASTE GIUDIZIARIE®

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Mola di Bernardo n. 26 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Trattasi di appartamento sito al nono piano di un fabbricato sito in periferia di Terni , zona est, in un edificio a torre di dieci piani con struttura in c.a.pref., costruito all'inizio degli anni 80.

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Comune di Terni diritto di proprietà per l'area pari a 1/1; ██████████ diritto di proprietà superficaria pari a 1/2 in regime di separazione dei beni; ██████████ diritto di proprietà superficaria pari a 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 139, particella 201, subalterno 34, indirizzo Via Mola di Bernardo n. 26 , interno 34, piano S1 - 9, comune Terni, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani , superficie 117 mq totali, rendita € 604,25

2. Stato di possesso

Bene: Via Mola di Bernardo n. 26 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da ██████████ in qualità di proprietari superficiali dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mola di Bernardo n. 26 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mola di Bernardo n. 26 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Mola di Bernardo n. 26 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. Misure Penali

Bene: Via Mola di Bernardo n. 26 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mola di Bernardo n. 26 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

Bene: Via Mola di Bernardo n. 26 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 78.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001 - Trattasi di appartamento sito al nono piano di un fabbricato sito in periferia di Terni, zona est, in un edificio a torre di dieci piani con struttura in c.a.pref., costruito all'inizio degli anni 80.

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 Via Mola di Bernardo n. 26

Note: trattasi di appartamento in proprietà superficaria

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: proprietario superficiale; proprietà superficaria pari a 1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] diritto di proprietà superficaria pari a 1/2 in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Comune di Terni diritto di proprietà per l'area pari a 1/[REDACTED] diritto di proprietà superficaria pari a 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED] diritto di proprietà superficaria pari a 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 139, particella 201, subalterno 34, indirizzo Via Mola di Bernardo n. 26, interno 34, piano S1 - 9, comune Terni, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 117 mq totali, rendita € 604,25

Millesimi di proprietà di parti comuni dichiarati dall'amministratore condominiale pro tempore: 30,449. Da ritenersi errati in quanto incamerano il garage che è stato venduto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: La planimetria catastale è difforme rispetto allo stato di fatto. Ciò in quanto è stato demolito un tramezzo comune ai due appartamenti: interno 34 (in esecuzione) e interno 33 (non in esecuzione). Pertanto gli appartamenti sono in comunicazione. La situazione di diritto dovrà essere ripristinata.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento in edificio a torre di dieci piani sito in zona PEEP. Presenta una grande corte di mq 3850, parte adibita a parcheggio autoveicoli e parte a parco-giardino. La zona è periferica, ma dotata di una buona viabilità. Il quartiere è costituito da un misto di piccole costruzioni mono-bifamiliari, risalenti agli anni quaranta-sessanta e costruzioni a torre, post anni settanta, costruzioni in parte di edilizia convenzionata PEEP, in parte di edilizia privata.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermate della linea autobus pubblici a circa 100 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietari superficiari 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:

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: Convenzione per la costituzione di diritto di superficie su area PEEP; A rogito di Segretario generale Comune di Terni in data 06/09/1980 ai nn. 22546; trascritto a Terni in data 30/10/1980 ai nn. [REDACTED]; Con la convenzione la ditta costruttrice [REDACTED] S.p.a. acquisiva la concessione di diritto di superficie su terreni distinti al foglio 140, particella 336/p e foglio 139, particella 186/P, di cui è parte la attuale part. 201. All'art. 16 di detta convenzione erano stabilite le condizioni per la determinazione dei prezzi delle vendite successive. Alla data del 22/05/24 il Comune di Terni ha determinato il Prezzo massimo di cessione in € 71.957,35. Mentre per quanto attiene l'acquisto della piena proprietà L'Ufficio patrimonio del Comune di Terni, interpellato sul punto, ha presentato una richiesta di € 4.613,98, comprensiva anche della rimozione dei vincoli di Prezzo massimo..

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 203.259,60; Importo capitale: € 135.506,40 ; A rogito di notaio Filippetti Carlo in data 25/06/2010 ai nn. [REDACTED]; Iscritto a Terni in data 07/07/2010, n.r.p.



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivan
te da: Atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 05/08/2023 ai nn
. iscritto/trascritto a Terni in data 31/08/2023 ai nn. .

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]
Atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 26/01/2018 ai nn.
trascritto a Terni in data 27/02/2018 ai nn. ; Il pignoramento grava
va soltanto sulla quota di comproprietà della [redacted].



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: € 960,00.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Spese straordinarie deliberate dall'assemblea del 23/01/2024 € 589,00.:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.684,84 salvo conguaglio al 31/12/2023 non ancora disponibile.

Millesimi di proprietà: Si precisa che i millesimi di proprietà generale utilizzati dall'amministrazione condominiale ammontano a millesimi 30,449, poichè incamerano erroneamente anche il vano garage che è stato venduto.

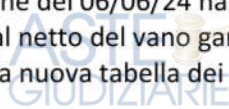
Mentre il Comune di Terni sulla scorta della comunicazione del 06/06/24 ha stabilito che la quota millesimale su cui calcolare gli oneri della Convenzione, al netto del vano garage, ammonta a millesimi 28,89. Pertanto il condominio dovrà approvare una nuova tabella dei millesimi di proprietà generale.

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: [REDACTED] per 1/2 [REDACTED] per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 28/01/1999**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Luciano Clericò, in data 11/01/1982, rep. n. 6290/2563; trascritto a Terni, in data 04/02/1982, ai nn.

Note: La trascrizione è stata corretta con nota in rettifica n. [REDACTED] del 31/01/2024, in quanto nella formalità di riferimento non era stato evidenziato che il trasferimento del diritto era limitato alla proprietà superficaria.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per ¾; [REDACTED] per 1/4 dal 28/01/1999 al 28/02/2006. In forza di denuncia di successione; registrato a Terni, in data 05/07/2006, ai nn. 47/979; trascritto a Terni, in data 02/09/2006, al n.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/1 dal 28/02/2006 al 09/03/2011. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Terni, in data 28/02/2006, ai nn. 5071; trascritto a Terni, in data 18/09/2006, al n.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 [REDACTED] per 1/2 dal 09/03/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Filippetti Carlo, in data 09/03/2011, rep. n. 51554/31983; trascritto a Terni, in data 16/03/2011, al n.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 25550

Intestazione: S.p.a.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di residenze in zona Campomicciolo in area PEEP

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/12/1979 al n. di prot. 25550

Abitabilità/agibilità in data 02/09/1982 al n. di prot. 3721

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le partizioni interne sono difformi da quelle della concessione edilizia originaria del 1979; ed inoltre è stato recuperato a spazio residenziale una chiostrina interna, su cui avrebbero dovuto affacciare le finestre del soggiorno, di una camera e dell'attuale disimpegno.

I proprietari hanno demolito parte del tramezzo di separazione del soggiorno a confine con il soggiorno

dell'appartamento adiacente (interno 33 non in esecuzione), unificando i due appartamenti.

Questa ultima irregolarità è regolarizzabile mediante: C.I.L.A.

Descrizione delle opere da sanare: Va ricostruire il tramezzo demolito.

ricostruzione tramezzo: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Note: Sulla diversa distribuzione delle partizioni interne ed aumento di superficie residenziale per eliminazione della chiostrina, si precisa che la planimetria catastale, conforme allo stato di fatto, è stata redatta il 30/12/81, mentre l'abitabilità è stata rilasciata in data successiva del 02/09/82. Stante il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terni in data 02/03/1982, si deve presumere la regolarità dello stato di fatto. Come da disposizione del comma 3 dell'art. 147/bis della L.R. n. 1 del 2015.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	BbV Conservazione dei volumi (art. 57)
Norme tecniche di attuazione:	conservazione dei volumi art. 57 NTA
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione per la costituzione di diritto di superficie su area p.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Atto del 06-09-1980 rep. 22546 a rogito Segretario generale del Comune di terni
Obblighi derivanti:	esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Costruzione degli alloggi secondo le tipologie P.E.E.P.. Obbligo di vendere ad un corrispettivo predeterminato alla prima e alle ulteriori cessioni soggetti in possesso dei requisiti prescritti per le abitazioni in zone P.E.E.P..ni dei beni.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nella zona BbV è prevista la conservazione della densità edilizia esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: In attuazione della convenzione, Atto del 06-09-1980 rep. 22546 a rogito Segretario generale del Comune di Terni, il Comune di Terni è stato interpellato per gli importi relativi a:

1) per trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sono richiesti € 4.051,,26;

2) per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo sono richiesti € 562,72.

Per un totale complessivo di € 4.613,98.

3) per l'adesione ai punti (1) e (2) è richiesto un anticipo € 138,42.

4) Il prezzo massimo di cessione calcolato dal Comune di Terni ammonta ad € 71.957,35.

Pertanto il prezzo massimo di aggiudicazione del bene non potrà superare l'importo di 71.957,35.

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

Appartamento sito al nono ed ultimo piano di un edificio a torre in c.a.. La superficie lorda ragguagliata risulta pari a circa 116 mq. Risulta composto dai seguenti vani: a) soggiorno con superficie netta di circa mq 25; b) disimpegno con superficie netta di circa mq 9; c) corridoio zona notte con superficie netta di circa mq 4; d) bagno con superficie netta di circa mq 6; e) ripostiglio con superficie netta di circa mq 4; f) camera con superficie netta di circa mq 14; g) camera con superficie netta di circa mq 12; h) tinello con superficie netta di circa mq 16; i) cucina con superficie netta di circa mq 10; l) terrazzo incassato con superficie netta di circa mq 7. Cantina posta nell'interrato con superficie lorda di 12 mq..

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: proprietà superficaria
proprietà superficaria pari a 1/2 in regime di separazione dei beni; ██████████ diritto di proprietà superficaria pari a 1/2.

Superficie complessiva di circa mq **128,00**

E' posto al piano: 9

L'edificio è stato costruito nel: 1980/81

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 34 di interno; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale del fabbricato: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento risulta in precarie condizioni di manutenzione. A detta del proprietario la caldaia a gas metano non è funzionante. Inoltre le finestre in legno si presentano in alcuni casi piuttosto ammalorate e prive di manutenzione. Presenta ben cinque diversi tipi di pavimento. In cucina all'angolo di nord-est del soffitto si individua un alone scuro dovuto a pregressi fenomeni di infiltrazione di acque dal lastrico solare. Fenomeni analoghi anche in prossimità dei lucernai a soffitto, che danno luce al bagno e al ripostiglio. In tinello è fornito di camino. Le condizioni dei rivestimenti del bagno e i sanitari sono in uno stato di sufficienza, così come le porte. Il portoncino di ingresso, con serratura tipo Yale, non è blindato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone**

Note: l'edificio è stato costruito prima dell'entrata in vigore della normativa antisismica delle costruzioni.

Strutture verticali

materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

Note: L'edificio è stato costruito prima dell'entrata in vigore della normativa antisismica delle costruzioni. Fatta eccezione dei muri perimetrali dell'interrato e delle fondazioni, tutte le altre strutture sono in c.a. prefabbricato.

Travi

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

Note: l'edificio è stato costruito prima dell'entrata in vigore della normativa antisismica delle costruzioni.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **pesse**

Note: Le finestre non sono state mantenute, richiedono una immediata manutenzione e in qualche caso la sostituzione. Le ante non sono dotate di doppi vetri.

Infissi interni

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

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Note: Il portoncino di ingresso non è del tipo blindato

Rivestimento

ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **discrete**

Impianti:

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **non verificabile** conformità: **rispettoso delle normative vigenti all'installazione**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione	1981
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'edificio è stato dichiarato abitabile dal Comune di Terni in data 02/09/1982 n. prot. 3721. Le dichiarazioni conformità non è stata reperita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caidaietta a gas metano
Stato impianto	non funzionante, da mantenere o sostituire
Impianto a norma	DA VERIFICARE
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'edificio è stato dichiarato abitabile dal Comune di Terni in data 02/09/1982 n. prot. 3721. La dichiarazione conformità non è stata reperita.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Il comando Provinciale VV.FF. ha concesso il nulla osta per l'esercizio dell'ascensore in data 11/12/1981
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il lotto comprende le particella 201 sub 34 del foglio 139 di Terni. Il calcolo delle superfici lorde ragguagliate comprende tutte le superfici della particella 34. La superficie della cantina, ancorché porzione del sub 34. è

ragguagliata separatamente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione nono piano	sup reale lorda	116,00	1,00	116,00
cantina seminterrato	sup reale lorda	12,00	0,25	3,00
		128,00		119,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in vendita, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

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: L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, offerte delle maggiori agenzie immobiliari su Internet.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): l'OMI per la zona C23 , presenta una forbice per abitazioni civili normali da 730,00 ad € 1.050,00; per le abitazioni normali di tipo economico una forbice da 550,00 ad € 950,00. Il Listino della Camera di Commercio dell'Umbria, per la zona periferica per gli appartamenti abitabili presenta una forbice da 600,00 ad € 800,00.;

Altre fonti di informazione: Le offerte di appartamenti rilevabili su Internet, per la zona Via Mola di Bernardo-Campomicciolo presentano un valore medio ponderato pari a € 1.000,00 al mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

abitazione nono piano	116,00	€ 850,00	€ 98.600,00
cantina seminterrato	3,00	€ 850,00	€ 2.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.150,00
Valore corpo			€ 101.150,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 101.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	119,00	€ 101.150,00	€101.150,00

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%)	€ 15.172,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
riscatto piena proprietà	€ -4.613,98
incremento monetario	€ 136,48

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.000,00
---	--------------------

N.B. Sulla scorta della Convenzione del 06/09/1980 e della rivalutazione del Prezzo massimo di Cessione certificato dal Comune di Terni in data 10/06/24, Il bene non potrà essere aggiudicato ad un prezzo superiore ad € 71.957,35.

L'Esperto alla stima
Ing. Lucio Cardaio