

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
..... e per essa quale mandataria,
la

contro:

N° Gen. Rep. **66/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01

Esperto alla stima: Arch. Daniela Benigni
Codice fiscale: BNGDNL71A43E045K
Studio in: Via Madonna del Perugino 25d - 05024 Giove
Email: arch.danielabenigni@gmail.com
Pec: daniela.benigni@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada di Cospea alta – Zona Cospea - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01

Corpo: Abitazione con Garage

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

..... nato a TERNI (TR) il

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

..... nata a TERNI (TR) il

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Foglio 104, particella 966, subalterno 4, indirizzo Strada di Cospea n.59, piano Terra, Comune Terni, categoria A2, classe 7, consistenza 3,5 Vani, superficie Totale: 83 mq. Totale: escluse aree scoperte 77 mq, rendita € 271,14.

2. Stato di possesso

Bene: Strada di Cospea alta– Zona Cospea - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01

Corpo: Abitazione con Garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada di Cospea – Zona Cospea - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01

Corpo: Abitazione con Garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO (Adattabile)

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada di Cospea alta– Zona Cospea - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01

Corpo: Abitazione con Garage

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Strada di Cospea alta– Zona Cospea - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01

Corpo: Abitazione con Garage

Comproprietari:

..... nata a TERNI (TR) il

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

6. Misure Penali

Beni: Strada di Cospea alta– Zona Cospea - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01

Corpo: Abitazione con Garage

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada di Cospea alta– Zona Cospea - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01

Corpo: Abitazione con Garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada di Cospea alta– Zona Cospea - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 66.522,75

Beni in **Terni (TR)**
Località **Cospea**
Strada Cospea Alta

Lotto: 01

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: Abitazione con Garage.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cospea , Strada Cospea Alta

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato -

Regime Patrimoniale: in regime di comunione.

Comproprietari:

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato -

Regime Patrimoniale: in regime di comunione.

Note: Come da atto di compravendita del 30/07/2009 nella proprietà sono compresi :

1. I proporzionali diritti di comproprietà sul bene comune non censibile rappresentato nel Catasto Fabbricati al F.104 P.966 S.1.

2. la costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico dell'area urbana distinta nel Catasto Fabbricati al F.104 P.966 S.2 che garantisce l'accesso alle porzioni immobiliari e ai garage posti al P.S.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

..... nato a TERNI (TR) il

Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con

.....nata a TERNI (TR) il

Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Foglio 104, particella 966, subalterno 4, indirizzo Strada Cospea Alta n.59, piano Terra, Comune Terni, categoria A2, classe 7, consistenza 3,5 Vani, superficie Totale: 83 mq.Totale: escluse aree scoperte 77 mq, rendita € 271,14.

Derivante da: Atto del 30/07/2009 ,Pubblico ufficiale

Sede TERNI (TR) Repertorio n. 172523 – COMPRAVENDITA.

Nota presentata con Modello Unico n. 6346.1/2009 Reparto PI di TERNI in atti dal 07/08/2009.

Atto di compravendita relativo anche al vano garage posto al P.S.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dichiarati 95,3

Confini: Aree condominiali; Proprietà Sub.3; Proprietà Sub.5.

Informazioni in merito alla conformità catastale: La documentazione catastale ultima agli atti corrisponde alla consistenza dell'immobile accertata con rilievo metrico e fotografico.

Si riscontra, diversamente dalla planimetria catastale in atti, che nella zona giorno l'angolo cottura è posto sulla parete di destra all'ingresso e, le scale esterne che conducono all'ingresso, hanno una maggiore lunghezza. Tali diverse rappresentazioni grafiche non invalidano la consistenza dell'immobile né la sua conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere di Cospea, è caratterizzato dalla presenza di numerosi complessi residenziali e grandi strutture commerciali, ed è fornito di tutti i servizi direttamente funzionali alla residenza. In particolare Strada di Cospea Alta si colloca a ovest del centro città, in corrispondenza della strada extraurbana che da Narni conduce a Terni, salendo per strada di Collescipoli. E' posta ai margini del quartiere in posizione tale da poter usufruire di tutti i servizi necessari, ma fuori dal caos della città e in prossimità della zona agricola che caratterizza il territorio aperto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Zone commerciali (Buona); Azienda Ospedaliera Santa Maria (Ottima); Scuole di ogni ordine e grado (Buona).

Caratteristiche zone limitrofe: Miste.

Importanti centri limitrofi: Non specificato.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Autobus urbani ed extraurbani con fermate su Strada di Narni.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il debitore occupa l'immobile in qualità di comproprietario.

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 attiva a favore di contro

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di

.....Terni in data 05/06/2008 ai nn. 167833/31632; Iscritto alla Conservatoria

Terni in data 09/06/2008 ai nn. 6657/1301.

Note: ISCRIZIONE NN.6657/1301 nasce da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di contro capitale € 1.000.000,00 Totale 2.000.000,00 durata 22 anni.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.10746/1685 del 01/09/2009 derivante da frazionamento in quota del 28/07/2009 notaio nn.172407/33452 su: F.104 P.966 S.4 quota n.1 di € 120.000,00 montante € 240.000,00; F.104 P.966 S.25 e altro....

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro.....;
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: € 479.014,94 ; Iscritto alla Conservatoria Terni in data 01/06/2011 ai nn. 6807/1068 .
Note: ISCRIZIONE NN.6807/1068 nascente da Decreto Ingiuntivo del 18/04/2011 nn.728/2011 emesso da Tribunale di Terni.
Grava su Terni F.104 P. 966 S.4 , S.25 e altro....

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di
contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: Totale € 150.000,00; Importo capitale: € 127.697,18 ; Iscritto alla Conservatoria Terni in data 01/06/2011 ai nn. 6808/1069 .
Note: ISCRIZIONE NN6808/1069 nascente da Decreto Ingiuntivo del 18/04/2011 nn.728/2011 emesso da Tribunale di Terni.
Grava su Terni F.104 P.966 S.4 , S.25 e altro....

- Ipoteca legale attiva a favore di contro;
Derivante da: RUOLO; Importo ipoteca: € Totale € 125.026,10; Importo capitale: € 62.513,05 ; Iscritto alla Conservatoria Terni in data 02/04/2015 ai nn. 2878/404 .
Note: ISCRIZIONE nn.2878/404 del 02/04/2015 IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO del 24/03/2015 Rep.n.560/10915.
Grava su Terni F.104 P.966 S.4 ; P.966 S.25.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro.....;
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria Terni in data 30/06/2023 ai nn. 7525/5529;
TRASCRIZIONE nn.7525/5529 DEL 30/06/2023 NASCENTE da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/06/2023 Rep.n. 1003 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni.
Grava su Terni F.104 P.966 S.4 e P.966 S.25.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- TRASCRIZIONE nn.13799/9314 del 18/11/2011 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da Accertamento Simulazione Atti del 17/10/2011 n.12608/2011 emesso dal Tribunale di Terni. A favore di contro
Derivante da: Accertamento simulazione atti iscritto/trascritto a Conservatoria Terni in data 18/11/2011 ai nn. 13799/9314
Grava su Terni F.104 P.966 S.4, P.966 S.25

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:** Non definite.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Alla data del primo accesso al bene (14/10/2023), il debitore esecutato ha dichiarato l'esistenza di spese condominiali insolute per € 1.056,93**Millesimi di proprietà:** Corrispondono a 95,3% (desunte dal prospetto delle spese condominiali mostrato dal debitore in fase di primo accesso).**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** I vani dell'unità residenziale sono raggiungibili percorrendo scale esterne, non accessibili direttamente ai soggetti con difficoltà motoria. E' possibile ottenere il livello di visitabilità dell'immobile attraverso la realizzazione di rampe esterne e opere interne.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Note Indice di prestazione energetica:** Non riscontrato tra la documentazione edilizia presente agli atti presso il Comune di Terni.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno del terreno Terni F.104 P.168 da cui derivano gli immobili oggetto di esecuzione.

Dal 28/12/1996 al 09/10/2007, in forza di denuncia di successione.

Registrata a Ufficio del Registro, in data 17/09/1997, ai nn. 79/817; trascritto alla Conservatoria Terni, in data 23/03/1998, ai nn. 2601/2170.

Note: Risulta trascritta in data 22/02/2016 nn.1664/1193 accettazione tacita eredità in morte di da parte degli eredi sigg.ri con attoTerni del 10/10/2007.

Titolare/Proprietario:quota dell'intero in piena proprietà del terreno Terni F.104 p.942 da cui derivano gli immobili oggetto di esecuzione dal 10/10/2007 al 29/07/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di , in data 10/10/2007, ai nn. 163860/30330; trascritto alla Conservatoria Terni, in data 15/10/2007, ai nn. 12906/8018.

Note: ha acquistato il terreno da potere di

Titolare/Proprietario:

la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Dal 30/07/2009 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio, in data 30/07/2009, ai nn. 172523/33473; trascritto alla Conservatoria Terni, in data 07/08/2009, ai nn. 9779/6346.

Note:e hanno acquistato da potere di

Si segnala fondo patrimoniale del 07/10/2010 Rep.n.41942/15802 Notaio , trascritto il 08/10/2010 NN.12168/7625.

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE: n.1003 del 30/06/2020 derivante da inefficacia parziale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 144/2007

Intestazione:.....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale sito in Voc.Salara

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 30/03/2007 ;Rilascio in data 29/10/2007 al n. di prot. 189152.

NOTE:Il P.d.C. è stato volturato a nome della società costruttricecon Prot.n. 188930.

Numero pratica: 74/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale sito in Voc.Salara

Oggetto: Variante

Rilascio in data 10/03/2008 .

NOTE: Variante parziale al P.d.C. 144/2007

Numero pratica: Prot. n.0110859

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Note tipo pratica: DIA in variante al P.d.C.74/2008 per opere interne.

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale sito in Voc.Salara

Oggetto: Variante

Rilascio in data 09/06/2009 al n. di prot. 0110859

Agibilità in data 14/03/2011 al n. di prot. 39004/2011

NOTE: I lavori di nuova edificazione del complesso immobiliare sono stati completati in data 03/11/2009; il Certificato di Agibilità rilasciato successivamente con sanzione in data 14/03/2011.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]****Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**

Note: Lo stato dei luoghi, verificato con rilievo metrico/fotografico, corrisponde allo stato ultimo autorizzato dalla DIA del 2009 Variante per opere interne, conclusiva ai precedenti titoli edilizi.

Dal confronto tra la planimetria autorizzata dell'immobile e lo stato dei luoghi, si evidenzia relativamente alla zona giorno, la collocazione dell'angolo cottura sulla parete di destra all'ingresso, e non sulla parete di fondo; condizione irrilevante ai fini della conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C2
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.64 Zone C - Insediamenti residenziali di espansione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

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

L'unità residenziale oggetto di esecuzione, si inserisce in un edificio residenziale articolato su 3 livelli fuori terra e uno interrato. Si colloca al piano terra, in posizione centrale rispetto ad altre due unità residenziali e trova accesso a nord-ovest, su strada interna condominiale, tramite corte esclusiva. Al piano seminterrato raggiungibile tramite rampa a cielo aperto, si collocano i rispettivi garage, pertinenza delle abitazioni.

All'interno l'unità residenziale si articola in zona giorno, costituita da ampio open space con angolo cottura, pranzo/soggiorno, e zona notte in cui, intorno ad un disimpegno, si distribuiscono due camere e un bagno. Dalla camera posta a sud-ovest si accede ad altra piccola corte esclusiva, pavimentata e parzialmente coperta da portico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: in regime di comunione.

Comproprietari:

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: in regime di comunione.

Superficie complessiva di circa mq **126,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito tra il 29/10/2007 e il 03/11/2009 e mai ristrutturato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 59 int.2; 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: buone.

Impianti (conformità e certificazioni):

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	La dichiarazione di conformità dell'impianto è stata emessa in data 28/09/2009 e risulta allegata al Certificato di Agibilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La dichiarazione di conformità dell'impianto è stata emessa in data 01/10/2009 e risulta allegata al Certificato di Agibilità.

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Note generali impianti: Gli impianti idrico-sanitario e del gas metano sono stati completati nel 2009 e la dichiarazione di conformità, emessa in data 01/10/2009, risulta allegata al Certificato di Agibilità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare è stata calcolata sulla base della planimetria catastale estratta dal Catasto Fabbricati e della corrispondente planimetria, ultima in atti, che legittima la regolarità edilizia, riscontrate con rilievo effettuato in luogo. Sono state misurate le superfici reali per definire le superfici equivalenti commerciali. Tale valutazione è stata effettuata sulla base dei criteri di calcolo della superficie catastale e delle Norme UNI, applicando indici mercantili in funzione dello stato reale del bene e delle superfici, per arrivare a definire la superficie commerciale totale. Il prezzo unitario è stato definito partendo dal valore di mercato di zona, verificando sia i valori ufficiali dal Listino dei prezzi immobiliari, sia quelli dell'Agenzia del territorio, a cui sono stati applicati stimati coefficienti di merito. Il prezzo unitario applicato corrisponde quindi alla situazione reale dell'unità residenziale così come riscontrata in luogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie residenziale: Vani principali e accessori diretti.	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
Superficie non residenziale: Corte esclusiva d'ingresso.	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
Superficie non residenziale: Corte esclusiva d'ingresso.	sup lorda di pavimento	18,00	0,05	0,90
Superficie non residenziale: Corte esclusiva lato camera.	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
		126,00		81,90

Accessori

Abitazione con Garage.

Garage

Posto al piano Seminterrato

Composto da 1 unico vano

Sviluppa una superficie complessiva di di circa 17 mq netti

Destinazione urbanistica: Accessoria alla residenza

Valore a corpo: **€ 9.000,00**

Note: Il garage risulta individuato al N.C.E.U. del Comune di Terni al F.104 P.966 S.25 , C6, Classe 8, Consistenza 18 mq, Totale 22 mq.

Intestato a :

..... nato a TERNI (TR) il

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

..... nata a TERNI (TR) il

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con.....

Il garage, collocato al piano seminterrato, ultimo in fondo alla corsia comune di distribuzione , corrisponde allo stato edilizio autorizzato e alla rappresentazione grafica catastale in atti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto dell'esecuzione. Al fine di ottenere tale valore si è proceduto con il metodo della stima comparativa parametrica , attraverso l'acquisizione dei dati relativi ai prezzi concorrenti di compravendita di beni simili per localizzazione, posizione , tipologia, importanza. La sottoscritta CTU, ha tenuto conto dei vari fattori influenzanti la stima stessa, in particolare l'attuale andamento dei valori di mercato immobiliare, quotazioni di beni simili anche se non ufficiali, la posizione del bene nel territorio ed il suo stato manutentivo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Ufficio tecnico di Comune di Terni; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operanti sul territorio; Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria II Trimestre 2023, Camera di Commercio. Osservatorio Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione con Garage. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.615,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie residenziale: Vani principali e accessori diretti.	77,00	€ 850,00	€ 65.450,00
Superficie non residenziale: Corte esclusiva d'ingresso.	2,50	€ 850,00	€ 2.125,00
Superficie non residenziale: Corte esclusiva d'ingresso.	0,90	€ 850,00	€ 765,00
Superficie non residenziale: Corte esclusiva lato camera.	1,50	€ 850,00	€ 1.275,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.615,00
Valore corpo			€ 69.615,00
Valore Accessori			€ 9.000,00
Valore complessivo intero			€ 78.615,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.307,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con Garage	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage	81,90	€ 78.615,00	€ 39.307,50

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%) € 11.792,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

APE non presente che resta a carico dell'acquirente € -300,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità residenziale, costituita da vani di dimensioni standards, con organizzazione funzionale essenziale alla destinazione residenziale, non si presta a economiche e convenienti soluzioni di divisibilità.

In dettaglio, considerata la superficie totale dell'unità residenziale, l'eventuale scelta di divisione permetterebbe la sola realizzazione di 2 monolocali con integrale riorganizzazione degli spazi e degli impianti, tale da rendere antieconomica l'operazione.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 66.522,75

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro

Allegati

1.Visure storiche per immobile 2.Estratto di mappa 3.Planimetrie Catastali 4.Titolo edilizio/Agibilità
5.Documentazione Fotografica 6.Perizia Omissis.

Data generazione:

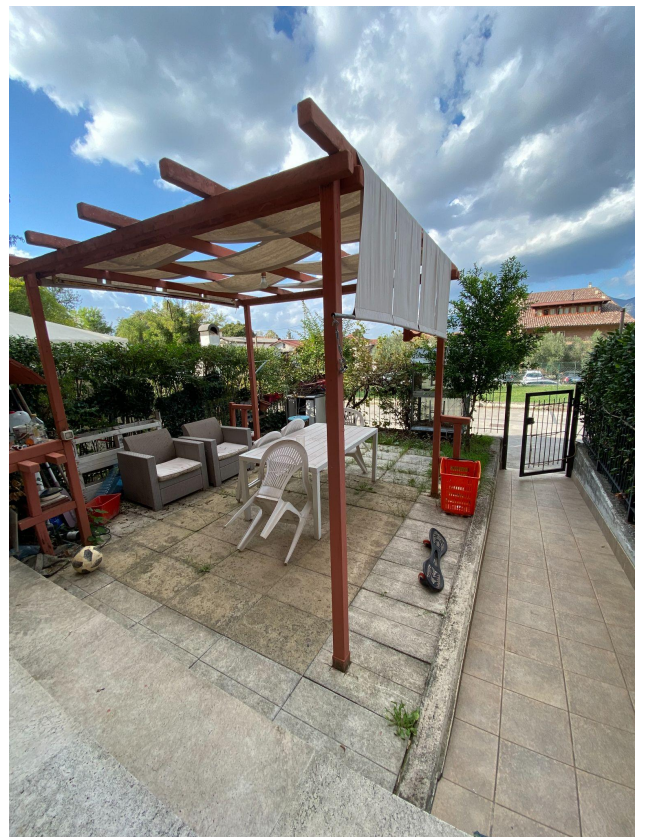
27-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Daniela Benigni

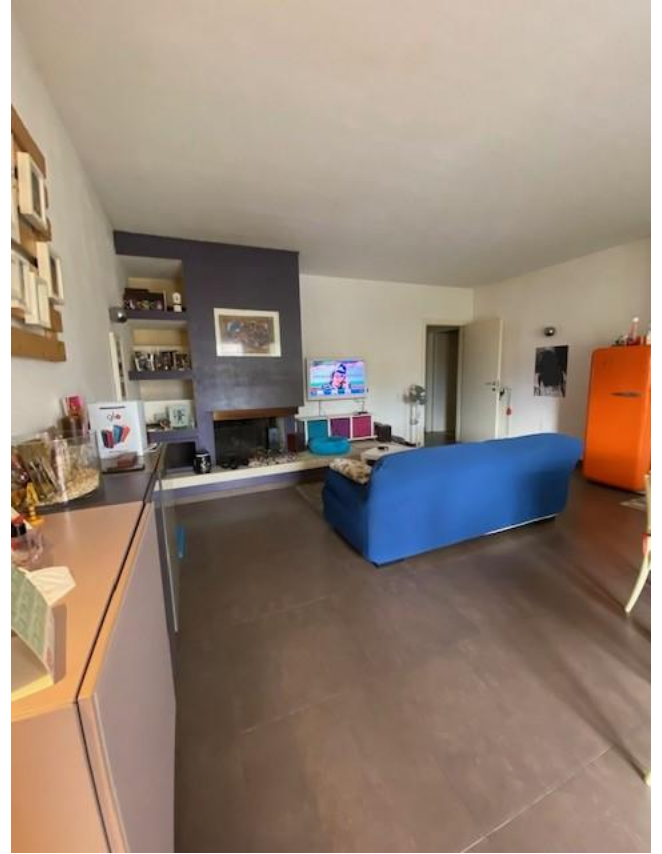
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

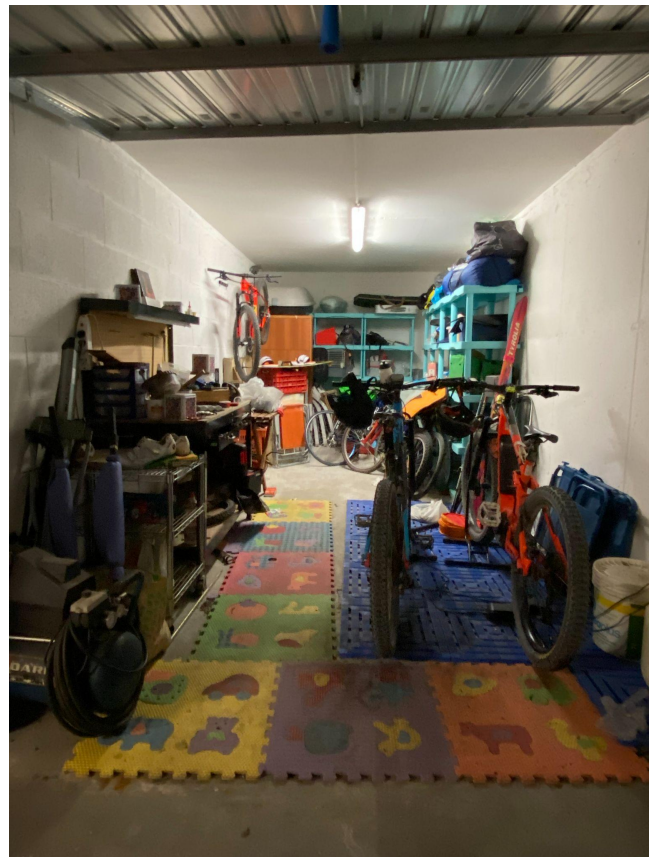
ESTERNO





INTERNO





**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0062248 del 27/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Strada Cospea Alta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 104

Particella: 966

Subalterno: 4

Compilata da:
Cannata Marco

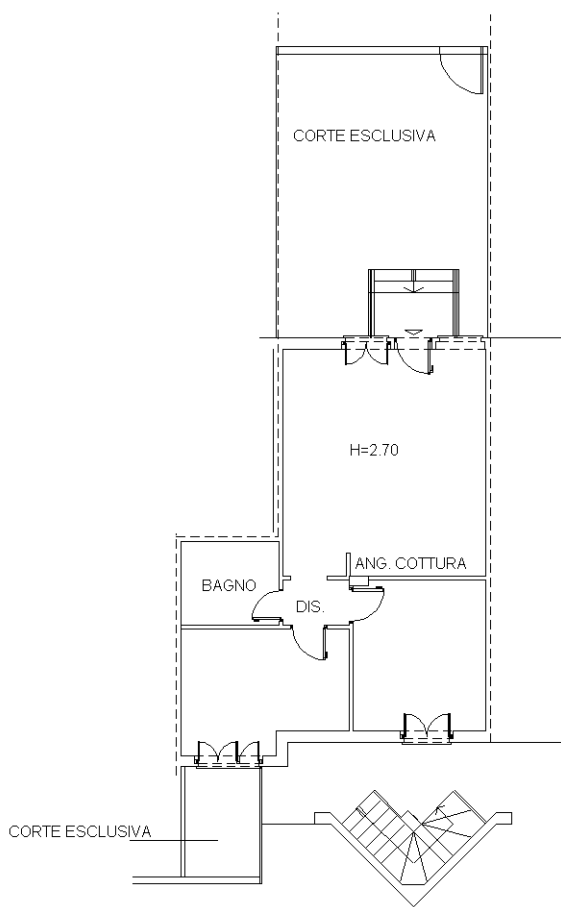
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

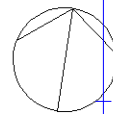
N. 966

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2023 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio 104 - Particella 966 - Subalterno 4 >
STRADA DI COSPEA n. 59 Piano T

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0062248 del 27/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Strada Cospea Alta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 104

Particella: 966

Subalterno: 25

Compilata da:
Cannata Marco

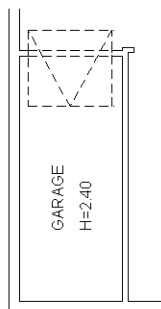
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

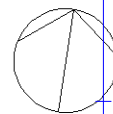
N. 966

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2023 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio 104 - Particella 966 - Subalterno 25 >
STRADA DI COSPEA n. 59 Piano S1

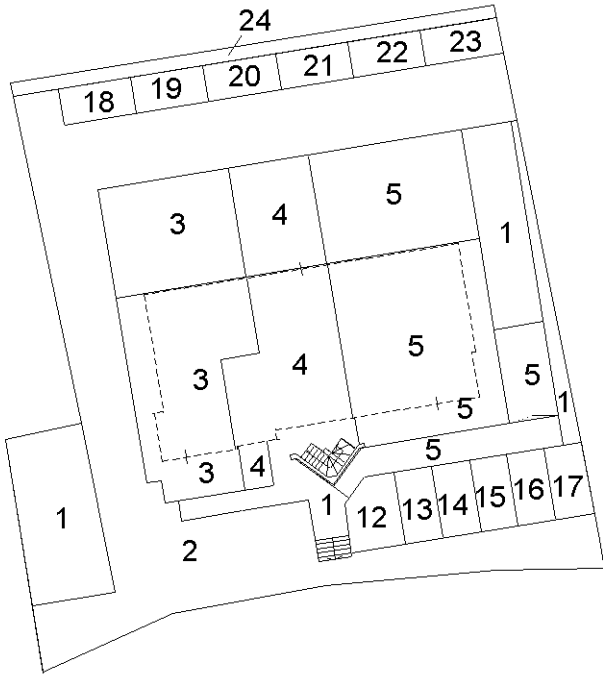
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

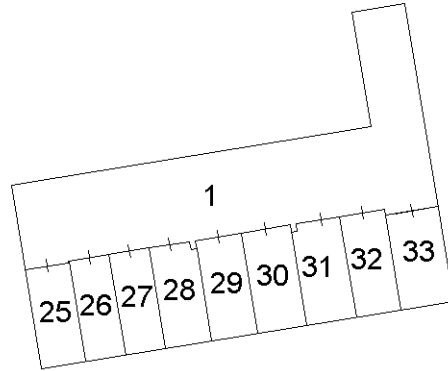
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Cannata Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 966

Comune di Terni Protocollo n. TR0062248 del 27/04/2009
Sezione: Foglio: 104 Particella: 966 Tipo Mappale n. 60528 del 23/04/2009

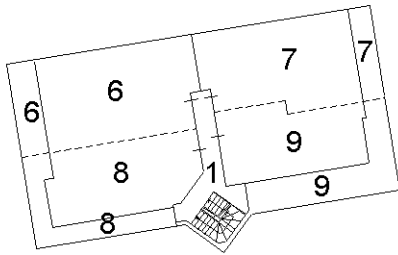
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



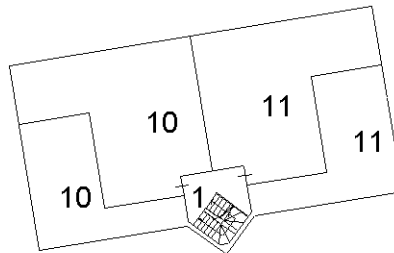
PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti