Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **171/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Caterina Brescia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Geom. Federico Regno
Codice fiscale: RGNFRC60C29L117R
Studio in: P.zza del Mercato 10 - 05021 Acquasparta
Email: federico@studioregno.it
Pec: federico.regno@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: SALITA PANORAMICA 1 - Strada Santa Lucia - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: OMISSIS- Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS- Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 76, particella 120, subalterno 4, indirizzo SALITA PANORAMICA 1, piano T-1, comune NARNI, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 VANI, rendita € 170,43

Bene: via del tiro a segno - loc. tiro a segno - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 002

Corpo: A
Categoria: agricolo
Dati Catastali: OMISSIS - Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Narnifoglio 75, particella 30, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2920, reddito dominicale: € 15.83, reddito agrario: € 13.57,

2. Stato di possesso

Bene: SALITA PANORAMICA 1 - Strada Santa Lucia - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: Occupato senza titolo

Bene: via del tiro a segno - loc. tiro a segno - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 002

Corpo: A
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: SALITA PANORAMICA 1 - Strada Santa Lucia - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via del tiro a segno - loc. tiro a segno - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 002

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: SALITA PANORAMICA 1 - Strada Santa Lucia - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: via del tiro a segno - loc. tiro a segno - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 002

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: SALITA PANORAMICA 1 - Strada Santa Lucia - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: OMISSIS

Beni: via del tiro a segno - loc. tiro a segno - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 002

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: SALITA PANORAMICA 1 - Strada Santa Lucia - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

Beni: via del tiro a segno - loc. tiro a segno - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 002

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: SALITA PANORAMICA 1 - Strada Santa Lucia - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via del tiro a segno - loc. tiro a segno - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 002

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: SALITA PANORAMICA 1 - Strada Santa Lucia - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 27.484,00
Prezzo da occupato: € 27.484,00

Bene: via del tiro a segno - loc. tiro a segno - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 002
Prezzo da libero: € 8.687,00
Prezzo da occupato: € 8.687,00

Beni in **Narni (Terni)**
Località/Frazione **Strada Santa Lucia**
SALITA PANORAMICA 1

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Strada Santa Lucia, SALITA PANORAMICA 1

Quota e tipologia del diritto
1/4 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-06-2003 - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che la quota spettante dell'ultimo decreto ingiuntivo del 06/10/2014 n. rep. 1118, riguarda la sola quota di 1/4 della piena proprietà di 1/2 catastale, in quanto l'altra quota di 1/4 è sottoposta a revocatoria fallimentare.
Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS- Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS- Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 76, particella 120, subalterno 4, indirizzo SALITA PANORAMICA 1, piano T-1, comune NARNI, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 VANI, rendita € 170,43
Confini: Corte comune, Centurelli Daniele, Salita Panoramica

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale depositata presso l'UTE di Terni nel 1984, risulta completamente difforme allo stato attuale in quanto non è mai stata aggiornata ai titoli abilitativi successivi ed alle modifiche apportate.
Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI UN NUOVO DOCFA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO LOCALE CANTINA

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ASSENTI.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Amelia, Terni.
Attrazioni paesaggistiche: Mura Ciclopiche di Amelia; Oasi naturalistica di Alviano; Rocca Albornoz di Narni; Cascata delle Marmore; Gole della Valnerina; campagne e vallate umbre; Parco Fluviale del Nera..
Attrazioni storiche: Rocca Albornoz di Narni.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

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 giudiziale annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000,00; Importo capitale: € 128319,18 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 06/10/2014 ai nn. 1118; Iscritto/trascritto a Terni in data 23/03/2015 ai nn. 2460/341 ; Note: La presente ipoteca viene iscritta a garanzia del capitale di euro 128.319,18 maggiorata degli interessi, delle spese legali come da liquidazione giudiziale e succ.. Decreto di esecutorietà n. cronl. 2294/2015 del 27/02/2015 rgn.n. 2885/2014.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 15/07/2015 ai nn. 2384 iscritto/trascritto a Terni in data 27/07/2015 ai nn. 6744/5010;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: SENTENZA DI INEFFICACIA PARZIALE EX ART. 64 L.F.; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 08/06/2009 ai nn. 1059; Iscritto/trascritto a in data ai nn. 3177/623; SI PRECISA CHE LA SENTENZA N. 610/09 DEL TRIBUNALE DI TERNI CHE SI ANNOTA HA DICHIARATO L'INEFFICACIA PARZIALE EX ART. 64 L.F. DELL'ATTO DI DONAZIONE A ROGITO NOTAIO GIAN LUCA PASQUALINI DI TERNI DEL 15.09.2004 REP. N. 40144, OVVERO INEFFICACIA NEI SOLI CONFRONTI DELLA MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO OMISSIS E DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI IN PROPRIO..

- Descrizione onere: Revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/02/2008 ai nn. 1795; Iscritto/trascritto a Terni in data 06/03/2008 ai nn. 2719/1629; CON L'ATTO DI CITAZIONE CHE SI TRASCRIVE LA CURATELA ATTRICE CHIEDE LA REVOCA E, CONSEGUENTEMENTE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 64 L.F., LA DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTOOMISSIS , NONCHE DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI IN PROPRIO, ISCRITTO AL N. 22/05 REG. FALL. DEL TRIBUNALE DI TERNI, DELL'ATTO IN DATA 15.09.2004 A ROGITO NOTAIO GIAN LUCA PASQUALINI DI TERNI REP.N.40144 RACC.N.5899 CON CUI OMISSIS HA DONATO AI PROPRI FIGLI OMISSIS EOMISSIS, I QUALI HANNO ACCETTATO, LA QUOTA DI SPETTANZA DEL DIRITTO DI PROPRIETA SUI BENI DESCRITTI NELLA PRESENTE NOTA, QUANTO MENO SINO ALLA CONCORRENZA DEL CREDITO VANTATO DALLA CURATELA FALLIMENTARE ISTANTE NEI CONFRONTI DI OMISSIS A TITOLO DI CAPITALE E INTERESSI, IN PROPRIO E QUALE SOCIO DELLA FALLITAOMISSIS, CON CONDANNA ALLE SPESE DI LITE..

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 **proprietario/i ante ventennio** al **15/09/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di IMBELLONE RUGGERO, in data 23/12/1991, ai nn. 672; trascritto a TERNI, in data 17/01/1992, ai nn. 672/615.
Note: OMISSIS in forza di atto di compravendita di cui sopra, vendevano l'immobile a OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSIS per la quota di 1/2.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/09/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di PASQUALINI GIAN LUCA, in data 15/09/2004, ai nn. 40144; trascritto a TERNI, in data 14/10/2004, ai nn. 12247/7410.
Note: OMISSIS dona i diritti spettanti pari ad 1/2 a OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/4 ciascuno. Detta trascrizione è stata annotata di inefficacia parziale in data 11/03/2010 n. 623 reg.part in forza di sentenza del Tribunale del 15/09/2004 n. 40144, che ha dichiarato l'inefficacia nei soli confronti della massa dei creditori del fallimento OMISSIS e dei soci illimitatamente responsabili in proprio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI TERNI, in data 05/10/2009, ai nn. 5475; trascritto a TERNI, in data 16/10/2009, ai nn. 12710/8016.
Note: contro OMISSIS per la quota di 1/2, a favore di OMISSIS per la quota 1/4 in separazione dei beni e OMISSIS per la quota 1/4 in separazione dei beni. Sono compresi i diritti di proprietà su area scoperta di pertinenza, foglio 76 p.lla 720 del Comune di Narni

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO CASA
Oggetto: nuova costruzione
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 10/10/1979 al n. di prot.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: CONCESSIONE EDILIZIA N° 6831 DEL 28-08-1979 PER SOPRAELEVAZIONE

Numero pratica: SANATORIA DI OPERE ABUSIVE
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: SANATORIA OPERE ABUSIVE FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: variante
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00
NOTE: CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA - COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

IN DIFFORMITA' ALLA LICENZA EDILIZIA N° 4604 DEL 02-04-1974 E CONCESSIONE EDILIZIA N° 6831 DEL 28-08-1979

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un tramezzo divisorio per la realizzazione di un bagno all'interno del locale soggiorno in difformità dall'ultimo titolo abilitativo SANATORIA OPERE ABUSIVE, del 11.11.1998 Lo stesso non costituisce comunque difformità, in quanto non necessita di alcun titolo abilitativo edilizio essendo state eseguite le opere ai sensi della Legge Regionale 1/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, aggiornata e modificata con Supplemento Ordinario n. 4 al Bollettino Ufficiale Regione Umbria serie generale n. 41 del 21.09.2011 - Art 7 comma 1 Lettera 'e' - 'attività edilizia libera senza titolo abilitativo', da ultimo sostituito dall' Art. 118 Lettera e) della Legge Regionale n° 1 del 21.01.2015. La realizzazione del bagno necessita comunque di autorizzazione ente preposto per incremento d'utenza. Si segnala che l'immobile è sprovvisto della Certificazione Energetica (A.P.E.) come previsto dal D.L. 192/2005 e successivo D.L. 311/2006. Quanto sopra è regolarizzabile mediante redazione di certificazione energetica a firma di tecnico abilitato.. L'immobile comunque, in base al suo stato attuale e alle sue caratteristiche costruttive, potrebbe ricadere in Classe Energetica "G".
Descrizione delle opere da sanare: Adeguamento planimetrico distribuzione interna ed igienico sanitario.
Doc.fa per variazione: € 700,00
Autorizzazione allaccio in pubblica fognatura: € 500,00
A.P.E. certificato energetico: € 250,00
Oneri Totali: **€ 1.450,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	B-R2
Norme tecniche di attuazione:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Quota pari ad 1/2 di un immobile del tipo bifamiliare costruito in data antecedente al 1967 e subito vari interventi di amplaimento e ristrutturazione dal 1974 al 1986. Destinazione a civile abitazione che si sviluppa su due livelli - Piano Terra costituito da un locale soggiorno e bagno con una scala di collegamento per il piano primo. Il piano primo è costituito da due camere da letto un bagno, uno studio, un locale sgombro/multiuso, disimpegno e terrazzo.
L'immobile si presenta in generale in normali condizioni di manutenzione e conservazione, non vi sono tracce di umidità di risalita sulle murature mentre sono state rilevate piccole tracce di umidità e muffa nel locale ad uso sgombro al piano primo.
E' presente un accessorio ad uso cantina con accesso da area comune di superficie commerciale pari a 14 mq.
La superficie commerciale complessiva dell'appartamento compresa di accessori di pertinenza, che si sviluppa su due piani (terreno, primo), è pari a circa mq 170,00.

1. Quota e tipologia del diritto
1/4 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-06-2003 - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che la quota spettante dell'ultimo decreto ingiuntivo del 06/10/2014 n. rep. 1118, riguarda la sola quota di 1/4 della piena proprietà di 1/2 catastale, in quanto l'altra quota di 1/4 è sottoposta a revocatoria fallimentare.
Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **187,00**
E' posto al piano: terra - primo
L'edificio è stato costruito nel: 1974
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 3,00
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Scale	tipologia: **a rampa unica** materiale: **c.a.** ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **scarse**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pietrame** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Fognatura	tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento residenziale	sup reale lorda	159,00	1,00	159,00
portico e terrazzo	sup reale lorda	14,00	0,30	4,20
Cantina	sup reale lorda	14,00	0,50	7,00
		187,00		**170,20**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione, costituito da un appartamento al piano terra e primo.
Il sottoscritto ritiene opportuno 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 ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e allo stato di conservazione e manutenzione. Riferendosi proprio a queste ultime due voci è da sottolineare che gli immobili in oggetto risultano abitabili ed in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:
- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al 2° semestre 2015 (ultimo disponibile): per immobili ad uso abitativo ubicati nella stessa zona e della stessa tipolo-

gia in stato di conservazione normale, le quotazioni medie sono comprese tra €/mq 800,00 e €/mq 1.000,00.
- Prezziario degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia riferito al 4° trimestre 2015 (ultimo disponibile): le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, ad uso abitativo, sono comprese tra €/mq 700,00 e €/mq 800,00.
- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento, che hanno indicato, per recenti compravendite di immobili nel medesimo stato conservativo di quello oggetto della presente stima, valori compresi tra 650,00 e 1000,00 €/mq.

In considerazione del fatto che l'immobile in oggetto si trova in una condizione di normale manutenzione e conservazione; che comunque gli impianti tecnologici sono vecchi e non a norma; che ad oggi l'immobile non dispone di un locale adibito a cucina; sulla scorta dei parametri sopra indicati e "adeguando" opportunamente gli stessi al caso specifico e tenuto altresì in considerazione l'attuale andamento del mercato (negativo), il sottoscritto perito ritiene opportuno e determina un valore unitario al mq. pari ad Euro/mq 800,00 che verrà applicato alle superfici commerciali delle diverse destinazioni, opportunamente ragguagliate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di del Comune di Narni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la borsa immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura di Terni, recenti atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Narni che nelle frazioni del Comune stesso, su immobili della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): da €/mq 700,00 a €/mq 900,00;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale personale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento residenziale	159,00	€ 800,00	€ 127.200,00
portico e terrazzo	4,20	€ 800,00	€ 3.360,00
Cantina	7,00	€ 800,00	€ 5.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 136.160,00
Valore corpo			€ 136.160,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 136.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.040,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero me-*	*Valore diritto e*

			dio ponderale	*quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	170,20	€ 136.160,00	€ 34.040,00

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%) € 5.106,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.450,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 27.484,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 27.484,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 27.484,00**

Beni in **Narni (Terni)**
Località/Frazione **loc. tiro a segno**
via del tiro a segno

Lotto: 002

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.

agricolo sito in frazione: loc. tiro a segno, via del tiro a segno

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-06-2003
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS - Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria Narni, foglio 75, particella 30, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2920, reddito dominicale: € 15.83, reddito agrario: € 13.57
Derivante da: STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/12/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 9621.1/2007 in atti dal 11/12/2007 Repertorio n.: 17653 Rogante: CLERICO` VINCENZO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA
Confini: OMISSIS

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la superficie in oggetto di stima è utilizzata a deposito/magazzino di varie entità, insiste una tettoia appoggiata a terra, con struttura ricavata da un ponteggio metallico fisso di elementi tubolari in acciaio con sovrastante copertura con pannelli di lamiera grecata zincata/plastificata. Si ritiene che, essendo tale manufatto " amovibile " e ininfluente ai fini della variazione della rendita catastale non necessaria la relativa variazione catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appezzamento di terreno a giacitura piana e di forma pressoche' regolare rettangolare, allo stato incolto, totalmente recintato, utilizzato in parte come area di deposito di materiali e attrezzature da cantiere.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Narni, Amelia, Terni.
Attrazioni paesaggistiche: Mura Ciclopiche di Amelia; Oasi naturalistica di Alviano; Rocca Albornoz di Narni; Cascata delle Marmore; Gole della Valnerina; campagne e vallate umbre; Parco Fluviale del Nera..
Attrazioni storiche: Rocca di Albornoz di Narni.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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 giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000,00; Importo capitale: € 128319,18 ; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 06/10/2014 ai nn. 1118; Iscritto/trascritto a TERNI in data 23/03/2015 ai nn. 2460/341

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 15/07/2015 ai nn. 2384 iscritto/trascritto a Terni in data 27/07/2015 ai nn. 6744/5010;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 15/07/2015 ai nn. 2384; Iscritto/trascritto a TERNI in data 27/07/2015 ai nn. 6744/5010;

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 30/12/1976 al 04/12/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio D. Imbellone, in data 30/12/1976, ai nn. 43919; trascritto a Terni, in data 18/01/1977, ai nn. /354.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di CLERICO' VINCENZO, in data 04/12/2007, ai nn. 17653/7982; trascritto a TERNI, in data 10/12/2007, ai nn. 15513/9621.
Note: OMISSIS vende la quota di proprietà pari a 1/1 a OMISSIS

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	E5-V7.5
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5.3.1.5 - Zone E 1.Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole. All'interno delle zone E vige il divieto di aperture di nuove cave, salvo quelle consentite da apposite norme e piani di settore sovraordinati (regionali o provinciali) o dall'eventuale Piano Cave Comunale, e di predisposizione di qualsiasi discarica, deposito e immagazzinamento di materiali di rifiuto e di rottami, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate . L' articolazione delle zone E fa riferimento ai subsistemi e ha come obiettivo la tutela delle risorse naturali e del paesaggio e la protezione dai rischi legati alla pericolosità idro-geo-morfologica. 2. Per le zone omogenee di cui ai commi successivi sono indicati gli interventi e le attività ammesse in zona agricola sal-

	vo diversa prescrizione per quelle che ricadono nelle “aree agricole doi pregio” di cui alla L.R. n.52/1983. 3.Le zone si articolano in: -E1 zone di salvaguardia idrologica intensiva ed inedificabilità assoluta. -E2 zone di tutela paesistica -E3 zone di salvaguardia idrogeologica intensiva -E4 zone di tutela della permeabilità -E5 zone di riequilibrio eco-biologico e microclimatico Art. 5.1.1.2 - Criteri per gli usi e regole per gli interventi nel Sistema ambientale (V) 1. Nelle tavv. .Usi del suolo e modalità di intervento. sono individuati i 7 sub-sistemi per i quali la parte strutturale ha previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi, eventuali forme di tutela e il rapporto fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi . 2. I principali materiali degli spazi aperti del sistema ambientale sono: giardini, parchi, bande verdi naturali, parcheggi, impianti sportivi coperti e scoperti, orti, siepi e cespuglieti, aree alberate, sentieri e percorsi. 3. Il sistema ambientale è caratterizzato da un.elevata percentuale di superfici permeabili, implica la presenza di aree densamente alberate, la rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d.acqua, l.inserimento nel territorio di corridoi ecobiologici. In particolare i parchi, i giardini e gli impianti sportivi scoperti devono avere caratteri di forte naturalità. I parcheggi devono avere preferibilmente pavimentazioni semipermeabili con raccolta e filtro della acque meteoriche, presenza di siepi di margine e tra gli spazi di sosta. 4. In tutte le zone agricole appartenenti al Sistema Ambientale sono ammessi gli interventi ammissibili e finanziabili secondo le misure previste dalla politica Agricola Comunitaria e dal Piano di Sviluppo Rurale della Regione Umbria 2000/2006 (bando D.G.R. 7/3/2001 n° 205).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Il terreno in oggetto è composto da un unica particelle con superficie complessiva di mq. 2.920 circa, totalmente recintato con rete metallica plastificata e paletti in ferro, è ubicato nel versante nord nei pressi di Narni, totalmente in piano.L'accesso è consentito da una strada vicinale-poderale, tramite un cancello in ferro.Attualmente la superficie in oggetto di stima è utilizzata a deposito/magazzino di varie entità, insiste una tettoia appoggiata a terra, con struttura ricavata da un ponteggio metallico fisso di elementi tubolari in acciaio con sovrastante copertura con pannelli di lamiera grecata zincata/plastificata non stabilmente infissa al suolo.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-06-2003
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.920,00**
il terreno risulta di forma rettangolare
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979
Sistemazioni agrarie assenti
Sistemi irrigui presenti assenti
Colture erbacee assenti
Colture arboree assenti
Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricolo	sup reale lorda	2.920,00	1,00	2.920,00
		2.920,00		**2.920,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione, costituito da una rata di terreno agricolo.
Il sottoscritto ritiene opportuno 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 ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato, agli accessori e allo stato di conservazione e manutenzione. Riferendosi proprio a queste ultime due voci è da sottolineare che l'immobile in oggetto risulta in normali condizioni di manutenzione.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:
- Prezziario degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia riferito al 4° trimestre 2015 (ultimo disponibile): le quotazioni afferenti ai terreni agricoli a quello da valutare, sono comprese tra 3.000 €/HA e 35.000 €/HA.
- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento, che hanno indicato, per recenti compravendite di immobili nel medesimo stato conservativo di quello oggetto della presente stima, valori compresi tra 10.000 €/HA e 40.000 €/HA.

In considerazione del fatto che l'immobile in oggetto si trova in una condizione di normale manutenzione e conservazione; sulla scorta dei parametri sopra indicati e “adeguando” opportunamente gli stessi al caso specifico e tenuto altresì in considerazione l’attuale andamento del mercato (negativo), il sottoscritto perito ritiene opportuno e determina un valore unitario al mq. pari ad Euro/mq 3,50 che verrà applicato alla superficie del lotto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Narni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la borsa immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura di Terni, recenti atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Narni che nelle frazioni del Comune stesso, su immobili della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): da €/mq 10,00 a €/mq 35,00;

Altre fonti di informazione: Esperienza Personale.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Agricolo	2.920,00	€ 3,50	€ 10.220,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.220,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	agricolo	2.920,00	€ 0,00	€ 0,00

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%)	€ 1.533,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 8.687,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	**€ 8.687,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 8.687,00**

Allegati

- Documentazione Fotografica Aerea
- Documentazione Fototgrafica
- Visure Catastali Storiche
- Estratto di Mappa Catastale
- Planimetria Catastale
- Verbali di accesso
- Planimetria Stato Attuale
- Ultimo Titolo Edilizio

Data generazione:
08-03-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Federico Regno

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **171/2015**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

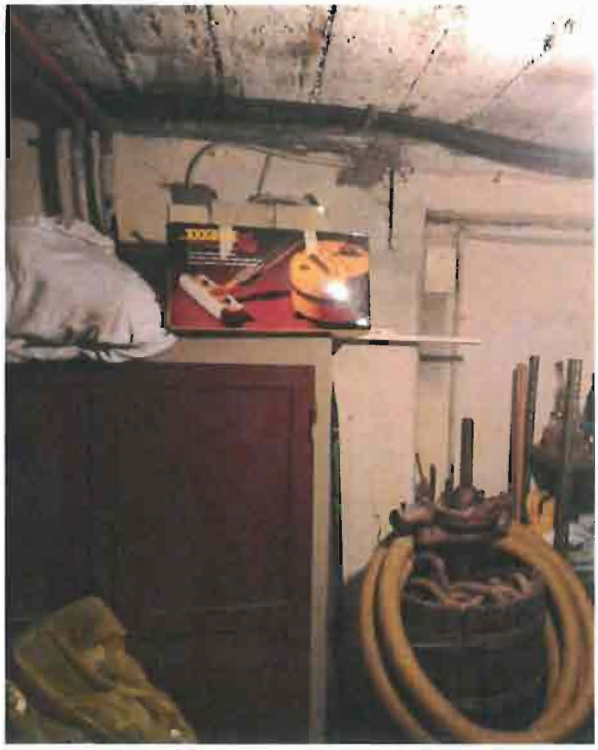
Custode Giudiziario: **Caterina Brescia**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esperto alla stima: Geom. Federico Regno
Codice fiscale: RGNFRC60C29L117R
Studio in: P.zza del Mercato 10 - 05021 Acquasparta
Email: federico@studioregno.it
Pec: federico.regno@geopec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto 001 – Identificativo "A"



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto 002 – Identificativo "A"