

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **RICCARDO BORDACCHINI**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **119/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Stefano Sciannameo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Esperto alla stima: Ing. Laura Guerrieri
Codice fiscale: GRRLRA80P45F844F
Partita IVA:
Studio in: Piazza Trento 6 - 05035 Narni
Telefono:
Fax:
Email: lauraguerrieri@hotmail.com
Pec: laura.guerrieri@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 1

Corpo: corpo 1A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 114, subalterno 1, indirizzo via della Chiesa n.1, piano T, comune Arrone, categoria C/1, classe 3, consistenza 25 m2, superficie 58 m2, rendita € 125,24

Lotto: 2

Corpo: corpo 2A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 114, subalterno 2, indirizzo via dello sportello snc, piano primo, comune Arrone, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 116m2, rendita € 278,89

Lotto: 3

Corpo: corpo 3A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 114, subalterno 6, indirizzo via dello sportello snc, piano 2 e 3, comune Arrone, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 104m2, rendita € 278,89

Lotto: 4

Corpo: corpo 4A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 117, subalterno 2, indirizzo via dello sportello 14, piano S1, comune Arrone, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 m2, superficie 49 m2, rendita € 37,44

Lotto: 5

Corpo: corpo 5A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 119, subalterno 7, indirizzo via dello sportello 40, piano T, comune Arrone, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 70 m2, rendita € 155,45

Lotto: 6

Corpo: corpo 6A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 119, subalterno 6,

indirizzo via dello sportello 39, piano S1, comune Arrone, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 98 m2, rendita € 222,08

Lotto: 7

Corpo: corpo 7A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 119, subalterno 8, indirizzo via dello sportello 40, piano 1, comune Arrone, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 65 m2, rendita € 155,45

Lotto: 8

Corpo: corpo 8A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 119, subalterno 9, indirizzo via dello sportello 40, piano 1, comune Arrone, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 65 m2, rendita € 111,04

Lotto: 9

Corpo: corpo 9A

Categoria: residenziale

Dati Catastali: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , sezione censuaria Arrone, foglio 8, particella 102, qualità seminativo , classe 3, superficie catastale 03 are 20 ca, reddito dominicale: € 0,91, reddito agrario: € 0,74

Lotto: 10

Corpo: corpo 10A

Categoria:

Dati Catastali: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , sezione censuaria Arrone, foglio 8, particella 103, qualità fabb rurale, superficie catastale 00 are 57 ca

2. Stato di possesso

Bene: - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 1

Corpo: corpo 1A

Possesso: Libero

Lotto: 2

Corpo: corpo 2A

Possesso: Libero

Lotto: 3

Corpo: corpo 3A

Possesso: Libero

Lotto: 4
Corpo: corpo 4A
Possesso: Libero

Lotto: 5
Corpo: corpo 5A
Possesso: Libero

Lotto: 6
Corpo: corpo 6A
Possesso: Libero

Lotto: 7
Corpo: corpo 7A
Possesso: Libero

Lotto: 8
Corpo: corpo 8A
Possesso: Libero

Lotto: 9
Corpo: corpo 9A
Possesso: Libero

Lotto: 10
Corpo: corpo 10A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 1
Corpo: corpo 1A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 2
Corpo: corpo 2A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 3
Corpo: corpo 3A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 4
Corpo: corpo 4A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 5
Corpo: corpo 5A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 6
Corpo: corpo 6A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 7
Corpo: corpo 7A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 8
Corpo: corpo 8A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 9
Corpo: corpo 9A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 10
Corpo: corpo 10A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 1
Corpo: corpo 1A
Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: 2
Corpo: corpo 2A
Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: 3
Corpo: corpo 3A
Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: 4
Corpo: corpo 4A
Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: 5
Corpo: corpo 5A
Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: 6
Corpo: corpo 6A
Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: 7
Corpo: corpo 7A
Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: 8
Corpo: corpo 8A
Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: 9
Corpo: corpo 9A
Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: 10
Corpo: corpo 10A
Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotti: 1
Corpo: corpo 1A
Comproprietari: OMISSIS

Lotti: 2
Corpo: corpo 2A
Comproprietari: OMISSIS

Lotti: 3
Corpo: corpo 3A

Comproprietari: OMISSIS

Lotti: 4

Corpo: corpo 4A

Comproprietari: OMISSIS

Lotti: 5

Corpo: corpo 5A

Comproprietari: OMISSIS

Lotti: 6

Corpo: corpo 6A

Comproprietari: OMISSIS

Lotti: 7

Corpo: corpo 7A

Comproprietari: OMISSIS

Lotti: 8

Corpo: corpo 8A

Comproprietari: OMISSIS

Lotti: 9

Corpo: corpo 9A

Comproprietari: OMISSIS

Lotti: 10

Corpo: corpo 10A

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 1

Corpo: corpo 1A

Misure Penali: NO

Lotto: 2

Corpo: corpo 2A

Misure Penali: NO

Lotto: 3
Corpo: corpo 3A
Misure Penali: NO

Lotto: 4
Corpo: corpo 4A
Misure Penali: NO

Lotto: 5
Corpo: corpo 5A
Misure Penali: NO

Lotto: 6
Corpo: corpo 6A
Misure Penali: NO

Lotto: 7
Corpo: corpo 7A
Misure Penali: NO

Lotto: 8
Corpo: corpo 8A
Misure Penali: NO

Lotto: 9
Corpo: corpo 9A
Misure Penali: NO

Lotto: 10
Corpo: corpo 10A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 1

Corpo: corpo 1A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2

Corpo: corpo 2A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 3

Corpo: corpo 3A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 4

Corpo: corpo 4A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 5

Corpo: corpo 5A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 6

Corpo: corpo 6A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 7

Corpo: corpo 7A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 8

Corpo: corpo 8A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 9

Corpo: corpo 9A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 10

Corpo: corpo 10A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 1

Prezzo da libero: € 3.181,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 2

Prezzo da libero: € 30.202,25

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 3

Prezzo da libero: € 31.852,25

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 4

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 1.756,00

Lotto: 5

Prezzo da libero: € 20.833,25

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 6

Prezzo da libero: € 31.145,75

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 7

Prezzo da libero: € 19.064,75

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 8

Prezzo da libero: € 16.895,75

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 9

Prezzo da libero: € 17.424,75

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 10

Prezzo da libero: € 2.199,75

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Arrone (Terni)**
Località/Frazione **Casteldilago**

Lotto: 1

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: corpo 1A.

**Negozi, botteghe [C1] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago,
Via della Chiesa n.1**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSIS- Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMIS-
SIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 114, subalterno 1, indiriz-
zo via della Chiesa n.1, piano T, comune Arrone, categoria C/1, classe 3, consistenza 25 m2, su-
perficie 58 m2, rendita € 125,24

Derivante da: Decreto (disposizione delle autorità) del 10/1/2001 Trascrizione n. 7819.1/2001
in atti dal 06/06/2002 Repertorio n. 1616 Rogante: Tribunale Civile e Penale Sede di Terni Regi-
strazione: Sede: decreto di trasferimento immobili

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale è indicata la presen-
za di un bagno, che in realtà non esiste. Al suo posto c'è uno stanzino

Regolarizzabili mediante: aggiornamento di mappa catastale

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento della mappa catastale, da presentarsi all'A-
genzia delle Entrate

aggiornamento planimetria catastale: € 450,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: La planimetria catastale è conforme, salvo la
diversa destinazione di uno stanzino. Nella planimetria ufficiale infatti, è riportata la presenza
di un bagno che nella realtà non esiste. Pertanto va aggiornata la planimetria per diversa de-
stinazione degli spazi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiù pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: centro città

Attrazioni paesaggistiche: Arrone fa parte dei borghi umbri.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

Servizi offerti dalla zona: minimarket (normale), ristorante (normale)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'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 legale attiva; A favore di , Equitalia centro spa contro OMISSIS ; Derivante da: Ruolo (art 77 del DPR n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 286982,29; Importo capitale: € 143491,10 in data 28/01/2015 ai nn. 471/10915

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: Pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Terni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, privo di scale. L'accesso è al piano terra e non sono presenti scale interne nè esterne

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: E' in corso un'ipoteca legale per conto di Equitalia Centro, sede di Firenze

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 10/11/2001 . In forza di atto di compravendita - registrato a Notaio A. Alcini in data 05/03/1979 ai nn. 1045 vol 360.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/11/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale Civile e Penale di Terni in data 10/11/2001 ai nn. 1616.

Note: decreto di trasferimento immobili

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 09/05

Intestazione: Sig. Marco Laurenti

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione ordinaria di una unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale

Presentazione in data 11/04/2005 al n. di prot. 1772

7.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: In comune di Arrone è stato presentato il progetto per manutenzione ordinaria di una unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, allegato alla DIA n. 09/05 prot. 1772 dell'11/04/2005. In questo elaborato non compare la difformità presente invece sulla planimetria catastale (redatta negli anni '80)

7.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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

Note sulla conformità:

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **corpo 1A**

la bottega si trova al piano terra di un fabbricato in pietra di epoca antica, perfettamente inserito nel borgo di Casteldilago, in aderenza alle mura che delimitano il borgo. La bottega consta di tre vani: dalla via si accede al primo vano, da questo al secondo e dal secondo al terzo vano. Il pavimento è in cotto antico, le pareti in pietra a faccia vista, così come le volte del soffitto. Gli infissi sono in legno, la porta di ingresso è in legno doppia battuta, con vetri nella parte superiore. Tutti i vani sono dotati di una finestra.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: fa parte di immobili del centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1 di via della Chiesa; ha un'altezza interna di circa: 4,18 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in discreto stato di manutenzione. Mostra le caratteristiche tipiche dell'architettura umbra, con uso di pietra a faccia vista e volte sul soffitto.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingress tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015 Essendo una bottega, è stata fatta una valutazione del 25% del valore di mercato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio/bottega	sup reale netta	55,00	1,00	55,00
		55,00		55,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: bottega

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al secondo trimestre del 2014, della posizione dell'immobile e delle sue condizioni.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Essendo una bottega, tale valore medio è stato stimato del 25% su quello di mercato.

8.3 Valutazione corpi:**corpo 1A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

Essendo una bottega, è stata fatta una valutazione del 25% del valore di mercato

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio/bottega	55,00	€ 250,00	€ 13.750,00
Valore corpo			€ 13.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.875,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 1A	Negozi, botteghe [C1]	55,00	€ 13.750,00	€ 6.875,00

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%)

€ 1.031,25

Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 1.718,75

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 450,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 494,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 3.181,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 3.181,00

Lotto: 2

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: corpo 2A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 114, subalterno 2, indirizzo via dello sportello snc, piano primo, comune Arrone, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 116m2, rendita € 278,89

Derivante da: Decreto (disposizione delle autorità) del 10/1/2001 Trascrizione n. 7819.1/2001 in atti dal 06/06/2002 Repertorio n. 1616 Rogante: Tribunale Civile e Penale Sede di Terni Registrazione: Sede: decreto di trasferimento immobili

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiedi pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: centro città

Attrazioni paesaggistiche: Arrone fa parte dei borghi umbri.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

Servizi offerti dalla zona: minimarket (normale), ristorante (normale)

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia centro spa contro OMISSIS ; Derivante da: Ruolo (art 77 del DPR n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 286982,29; Importo capitale: € 143491,10 in data 28/01/2015 ai nn. 471/10915

- Ipoteca volontaria attiva 15/06/2021; A favore di , cassa di risparmio di orvieto contro OMISSIS , OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 125000 ; A rogito di notaio Festa Ferrante Gianluca in data 14/06/2011 ai nn. 2320/877

12.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: atto di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario di Terni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. 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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, con scale. L'accesso è al piano terra, ma all'interno sono presenti scale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: E' in corso un'ipoteca legale per conto di Equitalia Centro, sede di Firenze

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **10/11/2001** . In forza di atto di compravendita .

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/11/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale Civile e Penale di Terni in data 10/11/2001 ai nn. 1616.
Note: decreto di trasferimento immobili

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 29

Intestazione: Coop Ergon 92 a r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione di due unità immobiliari ad uso ricettivo site in loc. Casteldilago

Rilascio in data 14/04/2005 al n. di prot. 29

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **corpo 2A**

L'appartamento si trova al piano primo di un fabbricato in pietra di epoca antica, perfettamente inserito nel borgo di Casteldilago. L'appartamento consta di un soggiorno con angolo cottura, un bagno, accessibile tramite tre scalini, una camera da letto al piano superiore ed un'altra camera da letto, accessibile dal soggiorno tramite un leggero dislivello. Parte dell'appartamento è una cantina adiacente, non collegata internamente con l'appartamento, ma di possibile collegamento tramite la riapertura di una porta in una delle due camere da letto. Ad oggi, la cantina è accessibile dall'esterno. Il pavimento è in cotto antico (tranne in una delle due camere da letto, dove il cotto è nuovo), le pareti sono in pietra a faccia vista nel soggiorno, così come le volte del soffitto, mentre sono intonacate nelle altre stanze, dove il soffitto è piano. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e scuretti interni, la porta di ingresso è in legno doppia battuta. Tutti i vani sono dotati di almeno una finestra. L'appartamento risulta luminoso. Nel soggiorno è presente un camino in travertino, un terrazzo, ad oggi inaccessibile per la presenza di un vetro fisso e delle caratteristiche nicchie.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: fa parte di immobili del centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc di via dello sportello; ha un'altezza interna di circa: 3 m (media)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buono stato di manutenzione. Mostra le caratteristiche tipiche dell'architettura umbra, con uso di pietra a faccia vista e volte sul soffitto. Gli infissi sono in legno, con scuri interni. Sono presenti caratteristiche nicchie. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio e qualche elemento di termoarredo. L'impianto elettrico è stato rinnovato durante la ristrutturazione

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scu-
retti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** acces-
sori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **cotto** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	sup reale netta	77,00	1,00	77,00
77,00				77,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: civile abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015, della posizione dell'immobile e delle sue condizioni.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Si è preso un valore prossimo al massimo data la recente ristrutturazione dell'unità immobiliare ma non il massimo data la presenza di più livelli interni.

16. Valutazione corpi:

corpo 2A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	77,00	€ 1.100,00	€ 84.700,00
Valore corpo			€ 84.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.350,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 2A	Abitazione di tipo economico [A3]	77,00	€ 84.700,00	€ 42.350,00

16. 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%)

€ 1.031,25

Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 10.587,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 529,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 30.202,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 30.202,25

Lotto: 3

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: corpo 3A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 8, particella 114, subalterno 6, indirizzo via dello sportello snc, piano 2 e 3, comune Arrone, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 104m2, rendita € 278,89

Derivante da: Decreto (disposizione delle autorità) del 10/1/2001 Trascrizione n. 7819.1/2001 in atti dal 06/06/2002 Repertorio n. 1616 Rogante: Tribunale Civile e Penale Sede di Terni Registrazione: Sede: decreto di trasferimento immobili

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiedi pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: centro città

Attrazioni paesaggistiche: Arrone fa parte dei borghi umbri.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

Servizi offerti dalla zona: minimarket (normale), ristorante (normale)

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia centro spa contro OMISSIS ; Derivante da: Ruolo (art 77 del DPR n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 286982,29; Importo capitale: € 143491,10 in data 28/01/2015 ai nn. 471/10915

- Ipoteca volontaria attiva 15/06/2021; A favore di , cassa di risparmio di orvieto contro OMISSIS , OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 125000 ; A rogito di notaio Festa Ferrante Gianluca in data 14/06/2011 ai nn. 2320/877

20.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-

ni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

20.3 Misure Penali

Nessuna.

21. 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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, con scale. L'accesso è al piano rialzato, tramite scale ed all'interno sono presenti ulteriori scale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: E' in corso un'ipoteca legale per conto di Equitalia Centro, sede di Firenze

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/03/1979 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale Civile e Penale di Terni in data 10/11/2001 ai nn. 1616.
Note: decreto di trasferimento immobili

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/11/2001** . In forza di atto di compravendita - registrato a Notaio A. Alcini in data 05/03/1979 ai nn. 1045 vol 360.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 29

Intestazione: Coop Ergon 92 a r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione di due unità immobiliari ad uso ricettivo site in loc. Casteldilago

Rilascio in data 14/04/2005 al n. di prot. 29

23.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

23.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **corpo 3A**

L'appartamento si trova al piano secondo e terzo di un fabbricato in pietra di epoca antica, perfettamente inserito nel borgo di Casteldilago. Per raggiungere la porta di ingresso, è possibile percorrere i vicoli del borgo, e salire i quattro scalini di accesso. L'appartamento consta di un ingresso che porta al soggiorno con angolo cottura. Nel soggiorno è presente una scala, parte in cotto e parte in legno, che consente di accedere al piano superiore, dove è presente una camera da letto, un bagno ed un ampio terrazzo. Il pavimento è in cotto moderno nel soggiorno ed in cotto antico al piano superiore, le pareti in pietra a faccia vista nel soggiorno, mentre sono intonacate al piano superiore. Il soffitto è piano ed intonacato nel soggiorno, con travi in legno nell'ingresso e con travi in legno e piastrelle all'ultimo piano. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e scuretti interni, la porta di ingresso è in legno doppia battuta. Tutti i vani sono dotati di almeno una finestra. L'appartamento risulta luminoso.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **81,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: fa parte di immobili del centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc di via dello sportello; ha un'altezza interna di circa: 2.8 m (media)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buono stato di manutenzione. Mostra le caratteristiche tipiche dell'architettura umbra, con uso di pietra a faccia vista e volte sul soffitto. Gli infissi sono in legno, con scuri interni. Sono presenti caratteristiche nicchie. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio e qualche elemento di termoarredo. L'impianto elettrico è stato rinnovato durante la ristrutturazione

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **cotto** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	sup reale netta	81,00	1,00	81,00
		81,00		81,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: civile abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criterio di stima:

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015, della posizione dell'immobile e delle sue condizioni.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

24. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Si è preso un valore prossimo al massimo data la recente ristrutturazione dell'unità immobiliare, ma non il massimo data la presenza di più livelli interni..

24. Valutazione corpi:

corpo 3A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni

immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	81,00	€ 1.100,00	€ 89.100,00
Valore corpo			€ 89.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.550,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 3A	Abitazione di tipo economico [A3]	81,00	€ 89.100,00	€ 44.550,00

24. 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%)	€ 1.031,25
Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 11.137,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 529,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile	

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.852,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 31.852,25

Lotto: 4

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No Tra le trascrizioni, manca la tacita accettazione della successione di Nobili Rosato da parte dei sig. Dionisi Maria Concetta e Nobili Ottone, i quali hanno poi venduto l'immobile al sig. OMISSIS.

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: corpo 4A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 117, subalterno 2, indirizzo via dello sportello 14, piano S1, comune Arrone, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 m2, superficie 49 m2, rendita € 37,44

Derivante da: Decreto (disposizione delle autorità) del 10/1/2001 Trascrizione n. 7819.1/2001 in atti dal 06/06/2002 Repertorio n. 1616 Rogante: Tribunale Civile e Penale Sede di Terni Registrazione: Sede: decreto di trasferimento immobili

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiu pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: centro città

Attrazioni paesaggistiche: Arrone fa parte dei borghi umbri.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

Servizi offerti dalla zona: minimarket (normale), ristorante (normale)

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia centro spa contro OMISSIS ; Derivante da: Ruolo (art 77 del DPR n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 286982,29; Importo capitale: € 143491,10 in data 28/01/2015 ai nn. 471/10915

28.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-ni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

28.3 Misure Penali

Nessuna.

29. 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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, con scale. L'accesso al primo vano avviene tramite scale. Per accedere al piano sottostante ci sono altre scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: E' in corso un'ipoteca legale per conto di Equitalia Centro, sede di Firenze

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 19/10/2005 . In forza di atto di compravendita .

Titolare/Proprietario: OMISSIS e OMISSIS dal 19/10/2005 al 09/02/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - .

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Pasqualini Gian Luca in data 12/03/2007 ai nn. 51729.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 03/2003 e successive varianti.

Intestazione: Coop Ergon 92 a r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in un fabbricato in via della chiesa

Rilascio in data 26/08/2005 al n. di prot. 4700

31.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

31.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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

Note sulla conformità:

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **corpo 4A**

Il magazzino si trova al piano seminterrato di un fabbricato in pietra di epoca antica, perfettamente inserito nel borgo di Casteldilago. Per raggiungere la porta di ingresso, è possibile percorrere i vicoli del borgo. Il magazzino consta di una prima stanza con pareti in pietra a faccia vista, pavimento al rustico e due finestre senza infissi. Di qui, tramite una scala in pietra, si scende alla stanza inferiore, delle stesse dimensioni ma in condizioni peggiori, anch'essa dotata di finestra senza infisso.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: mezzano

L'edificio è stato costruito nel: fa parte di immobili del centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14 di via dello sportello; ha un'altezza interna di circa: 3 m (media)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di ristrutturazione

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **da ristrutturare**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **cotto** condizioni: **da ristrutturare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup reale netta	35,00	1,00	35,00
		35,00		35,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: magazzino

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32. Criterio di stima:**

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015, della posizione dell'immobile e delle sue condizioni.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

32. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Essendo delle stanze non ristrutturate e di comodo accesso, tale valore medio è stato stimato del 25% su quello di mercato.

32. Valutazione corpi:**corpo 4A. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015, valutato al 25% del valore in quanto trattasi di magazzino non ristrutturato

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	35,00	€ 250,00	€ 8.750,00
Valore corpo			€ 8.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.375,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 4A	Magazzini e locali di deposito [C2]	35,00	€ 8.750,00	€ 4.375,00

32. 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%)	€ 1.031,25
Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 1.093,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 494,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile	

32. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.756,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 1.756,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 5

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

33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: corpo 5A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 119, subalterno 7, indirizzo via dello sportello 40, piano T, comune Arrone, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 70 m2, rendita € 155,45

Derivante da: Variazione del 25/09/2001 n. 2368.1/2001 in atti dal 25/09/2001 (protocollo n. 94374) Registrazione: ampliamento - frazionamento e fusione

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiu pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: centro città

Attrazioni paesaggistiche: Arrone fa parte dei borghi umbri.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

Servizi offerti dalla zona: minimarket (normale), ristorante (normale)

35. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

36.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

36.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia centro spa contro OMISSIS ; Derivante da: Ruolo (art 77 del DPR n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 286982,29; Importo capitale: € 143491,10 in data 28/01/2015 ai nn. 471/10915

- Ipoteca volontaria attiva 06/03/2019; A favore di , Banca delle Marche contro OMISSIS , OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di notaio Pasqualini Gian Luca ai nn. 55399/11530

36.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

36.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

36.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-
ni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-
ni in data 29/05/2015 ai nn. 1726/2015;

36.3 Misure Penali

Nessuna.

37. 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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile si trova su uno dei vicoli
del borgo di Casteldilago, con scale. L'accesso all'appartamento avviene tramite scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: E' in corso un'ipoteca legale per conto di Equitalia Centro, sede di Firenze

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di com-
pravendita .

39. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1179/2002

Intestazione: Coop Ergon 92 a r.l.

Note tipo pratica: variazione della capacità ricettiva

Per lavori: ampliamento di numero di posti letto

NOTE: Con tale pratica, la soc. Ergon, di cui l'esecutato è il titolare, amplia il numero di posti let-
to dell'attività ricettiva extralberghiera di Case ed Appartamenti per Vacanza, denominata La
Meridiana. Si richiama precedente autorizzazione n.9 del 13/11/2000.

39.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Al comune di Arrone è presente un'unica pratica, intestata alla soc. Ergon, di cui l'esecutato è il titolare, con la quale si autorizza l'ampliamento del numero di posti letto dell'attività ricettiva extralberghiera di Case ed Appartamenti per Vacanza, denominata La Meridiana. Si richiama precedente autorizzazione n.9 del 13/11/2000.

39.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **corpo 5A**

L'appartamento si trova al piano terra di un fabbricato in pietra di epoca antica, perfettamente inserito nel borgo di Casteldilago. Per raggiungere la porta di ingresso, è possibile percorrere i vicoli del borgo, e salire gli scalini di accesso. L'appartamento consta di un soggiorno con angolo cottura, da cui si accede alle due

camere ed al bagno. Il pavimento è in cotto antico nel soggiorno e nel bagno, ed in cotto moderno nelle camere. Le pareti sono intonacate nel soggiorno, mentre all'esterno sono tutte in pietra a faccia vista. Il soffitto è piano e realizzato con travi ed assi di legno. Gli infissi delle camere, uno per ciascuna stanza, sono in legno con doppio vetro e scuretti interni, i due infissi del soggiorno in legno con doppi vetri ma senzascuri. Il bagno non ha finestra. In soggiorno è presente un camino. La porta di ingresso è in legno a doppia battuta e necessita di ordinaria manutenzione. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e impianto elettrico. L'appartamento risulta luminoso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: fa parte di immobili del centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40 di via dello sportello; ha un'altezza interna di circa: 2,95 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buono stato di manutenzione. Mostra le caratteristiche tipiche dell'architettura umbra, con uso di pietra a faccia vista esterna e legno sul soffitto. Gli infissi sono in legno, con scuri interni. Sono presenti caratteristiche nicchie. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è stato rinnovato durante la ristrutturazione

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipánico condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: cotto condizioni: buone - Note: Scale esterne per accedere all'appartamento. All'interno non sono presenti scale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	sup reale netta	55,00	1,00	55,00
		55,00		55,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: civile abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**40. Criterio di stima:**

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015, della posizione dell'immobile e delle sue condizioni.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

40. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Si è preso un valore prossimo al massimo data la recente ristrutturazione dell'unità immobiliare, ma non il massimo per la difficile accessibilità.

40. Valutazione corpi:

corpo 5A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015. E' stato preso un valore prossimo a quello massimo per tener conto della scomodità di accesso all'appartamento

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	55,00	€ 1.100,00	€ 60.500,00
Valore corpo			€ 60.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 5A	Abitazione di tipo economico [A3]	55,00	€ 60.500,00	€ 30.250,00

40. 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%)	€ 1.031,25
Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 7.562,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 823,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile	

40. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.833,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 20.833,25

Lotto: 6

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

41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: corpo 6A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 119, subalterno 6, indirizzo via dello sportello 39, piano S1, comune Arrone, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 98 m2, rendita € 222,08

Derivante da: Variazione del 25/09/2001 n. 2368.1/2001 in atti dal 25/09/2001 (protocollo n. 94374) Registrazione: ampliamento - frazionamento e fusione

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

42.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e presso più pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: centro città

Attrazioni paesaggistiche: Arrone fa parte dei borghi umbri.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

Servizi offerti dalla zona: minimarket (normale), ristorante (normale)

43. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

44.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

44.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

44.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

44.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia centro spa contro OMISSIS ; Derivante da: Ruolo (art 77 del DPR n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 286982,29; Importo capitale: € 143491,10 in data 28/01/2015 ai nn. 471/10915

- Ipoteca volontaria attiva 06/03/2019; A favore di , Banca delle Marche contro , OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di notaio Pasqualini Gian Luca ai nn. 55399/11530

44.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

44.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

44.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-
ni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-
ni in data 29/05/2015 ai nn. 1726/2015;

44.3 Misure Penali

Nessuna.

45. 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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, con scale. L'accesso all'appartamento avviene tramite scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: E' in corso un'ipoteca legale per conto di Equitalia Centro, sede di Firenze

46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita .

47. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1179/2002

Note tipo pratica: variazione di capacità ricettiva

NOTE: Al comune di Arrone è presente un'unica pratica, intestata alla soc. Ergon, di cui l'esecutato è il titolare, con la quale si autorizza l'ampliamento del numero di posti letto dell'attività ricettiva extralberghiera di Case ed Appartamenti per Vacanza, denominata La Meridiana. Si richiama precedente autorizzazione n.9 del 13/11/2000.

47.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Al comune di Arrone è presente un'unica pratica, intestata alla soc. Ergon, di cui l'esecutato è il titolare, con la quale si autorizza l'ampliamento del numero di posti letto dell'attività ricettiva extralberghiera di Case ed Appartamenti per Vacanza,

denominata La Meridiana. Si richiama precedente autorizzazione n.9 del 13/11/2000.

47.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **corpo 6A**

L'appartamento si trova al piano seminterrato di un fabbricato in pietra di epoca antica, perfettamente inserito nel borgo di Casteldilago. Per raggiungere la porta di ingresso, è possibile percorrere i vicoli del borgo. Superata la porta di ingresso, ci sono due rampe di scale, una che scende al seminterrato e l'altra che sale al livello superiore. Salendo si trova un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno. Scendendo invece, ci sono un disimpegno con bagno ed una camera da letto. Il pavimento è in cotto moderno. Le pareti sono intonacate in tutte le stanze, tranne una parete del soggiorno ed una della camera da letto, dove è presente la pietra a faccia vista. Il soffitto è piano e realizzato con travi ed assi di legno. Gli infissi delle camere e del soggiorno, due per ciascuna stanza, sono in legno con doppio vetro e scuretti interni. Il disimpegno del piano inferiore ed i bagni sono tutti senza finestra. La porta di ingresso è in legno a doppia battuta con vetri nella parte superiore. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e impianto elettrico.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: civile abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

48. Criterio di stima:

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015, della posizione dell'immobile e delle sue condizioni.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

48. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Si è preso un valore prossimo al massimo data la recente ristrutturazione dell'unità immobiliare, ma non il massimo per la difficile accessibilità e la presenza di più livelli interni.

48. Valutazione corpi:**corpo 6A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015. E' stato preso un valore medio per la scomodità dell'appartamento

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	88,00	€ 1.000,00	€ 88.000,00
Valore corpo			€ 88.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 6A	Abitazione di tipo economico [A3]	88,00	€ 88.000,00	€ 44.000,00

48. 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%)

€ 1.031,25

Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 11.000,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 823,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile

48. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 31.145,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 31.145,75

Lotto: 7

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

49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: corpo 7A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSIS- Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 119, subalterno 8, indirizzo via dello sportello 40, piano 1, comune Arrone, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 65 m2, rendita € 155,45

Derivante da: Variazione del 25/09/2001 n. 2368.1/2001 in atti dal 25/09/2001 (protocollo n. 94374) Registrazione: ampliamento - frazionamento e fusione

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

50.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiu pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: centro città

Attrazioni paesaggistiche: Arrone fa parte dei borghi umbri.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

Servizi offerti dalla zona: minimarket (normale), ristorante (normale)

51. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

52.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

52.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

52.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

52.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia centro spa contro OMISSIS ; Derivante da: Ruolo (art 77 del DPR n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 286982,29; Importo capitale: € 143491,10 in data 28/01/2015 ai nn. 471/10915

- Ipoteca volontaria attiva 06/03/2019; A favore di , unipol Banca SpA contro OMISSIS , OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di notaio Pasqualini Gian Luca in data 10/09/2008 ai nn. 54505/10967

52.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

52.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

52.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-
ni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

52.3 Misure Penali

Nessuna.

53. 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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, con scale. L'accesso all'appartamento avviene tramite scale. All'interno non ci sono scale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: E' in corso un'ipoteca legale per conto di Equitalia Centro, sede di Firenze

54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita .

55. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1179/2002

Note tipo pratica: variazione di capacità direttiva

NOTE: Al comune di Arrone è presente un'unica pratica, intestata alla soc. Ergon, di cui l'esecutato è il titolare, con la quale si autorizza l'ampliamento del numero di posti letto dell'attività ricettiva extralberghiera di Case ed Appartamenti per Vacanza, denominata La Meridiana. Si richiama precedente autorizzazione n.9 del 13/11/2000.

55.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Al comune di Arrone è presente un'unica pratica, intestata alla soc. Ergon, di cui l'esecutato è il titolare, con la quale si autorizza l'ampliamento del numero di posti letto dell'attività ricettiva extralberghiera di Case ed Appartamenti per Vacanza, denominata La Meridiana. Si richiama precedente autorizzazione n.9 del 13/11/2000.

55.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **corpo 7A**

L'appartamento si trova al piano primo di un fabbricato in pietra di epoca antica, perfettamente inserito nel borgo di Casteldilago. Per raggiungere la porta di ingresso, è possibile percorrere i vicoli del borgo e salire qualche scalino. Entrando ci si trova nel soggiorno con angolo cottura in muratura e camino in mattoni, e di qui è possibile accedere al bagno ed alle due camere. L'appartamento si trova su di un unico livello. Il pavimento è in cotto moderno. Le pareti sono intonacate in tutte le stanze, il soffitto è piano e realizzato con travi ed assi di legno. Gli infissi delle camere e del soggiorno, uno per ciascuna stanza, sono in legno con doppio vetro e scuretti interni. La porta di ingresso è in legno a doppia battuta con vetri nella parte superiore. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e impianto elettrico.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: fa parte di immobili del centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40 di via dello sportello; ha un'altezza interna di circa: 3 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buono stato di manutenzione. Mostra le caratteristiche tipiche dell'architettura umbra, con uso di pietra a faccia vista esterna e legno sul soffitto. Gli infissi sono in legno, con scuri interni. Sono presenti caratteristiche nicchie. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è stato rinnovato durante la ristrutturazione

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: cotto condizioni: buone - Note: Scale esterne.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	sup reale netta	50,00	1,00	50,00
		50,00		50,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: civile abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

56. Criterio di stima:

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015, della posizione dell'immobile e delle sue condizioni.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

56. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Si è preso un valore prossimo al massimo data la recente ristrutturazione dell'unità immobiliare, ma non il massimo per la difficile accessibilità.

56. Valutazione corpi:

corpo 7A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015. E' stato preso un valore medio per la scomodità dell'appartamento

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	50,00	€ 1.100,00	€ 55.000,00
Valore corpo			€ 55.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 7A	Abitazione di tipo economico [A3]	50,00	€ 55.000,00	€ 27.500,00

56. 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%)	€ 1.031,25
Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 6.875,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 529,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile

56. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.064,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 19.064,75

Lotto: 8

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

57 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: corpo 8A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , foglio 8, particella 119, subalterno 9, indirizzo via dello sportello 40, piano 1, comune Arrone, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 65 m2, rendita € 111,04

Derivante da: Variazione del 25/09/2001 n. 2368.1/2001 in atti dal 25/09/2001 (protocollo n. 94374) Registrazione: ampliamento - frazionamento e fusione

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

58.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiu pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: centro città

Attrazioni paesaggistiche: Arrone fa parte dei borghi umbri.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

Servizi offerti dalla zona: minimarket (normale), ristorante (normale)

59. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

60.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

60.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

60.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

60.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia centro spa contro OMISSIS ; Derivante da: Ruolo (art 77 del DPR n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 286982,29; Importo capitale: € 143491,10 in data 28/01/2015 ai nn. 471/10915

- Ipoteca volontaria attiva 06/03/2019; A favore di , Banca delle Marche contro OMISSIS , OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di notaio Pasqualini Gian Luca ai nn. 55399/11530

60.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

60.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

60.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-
ni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-
ni in data 29/05/2015 ai nn. 1726/2015;

60.3 Misure Penali

Nessuna.

61. 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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, con scale. L'accesso all'appartamento avviene tramite scale. All'interno non ci sono scale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: E' in corso un'ipoteca legale per conto di Equitalia Centro, sede di Firenze

62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita .

63. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1179/2002

Note tipo pratica: variazione di capacità ricettiva

NOTE: Al comune di Arrone è presente un'unica pratica, intestata alla soc. Ergon, di cui l'esecutato è il titolare, con la quale si autorizza l'ampliamento del numero di posti letto dell'attività ricettiva extralberghiera di Case ed Appartamenti per Vacanza, denominata La Meridiana. Si richiama precedente autorizzazione n.9 del 13/11/2000.

63.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Al comune di Arrone è presente un'unica pratica, intestata alla soc. Ergon, di cui l'esecutato è il titolare, con la quale si autorizza l'ampliamento del numero di posti letto dell'attività ricettiva extralberghiera di Case ed Appartamenti per Vacanza, denominata La Meridiana. Si richiama precedente autorizzazione n.9 del 13/11/2000.

63.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **corpo 8A**

L'appartamento si trova al piano secondo di un fabbricato in pietra di epoca antica, perfettamente inserito nel borgo di Casteldilago. Per raggiungere la porta di ingresso, è possibile percorrere i vicoli del borgo e salire qualche scalino. Per arrivare al livello dell'appartamento, occorre salire diverse scale interne. Entrando ci si trova nel soggiorno con mini angolo cottura e camino in mattoni, e di qui, scendendo due scalini, è possibile accedere al bagno ed alla camera. Nel soggiorno è presente anche un soppalco, realizzato in ferro e legno. Il pavimento è in cotto moderno, le pareti sono intonacate in tutte le stanze, il soffitto è a falda inclinata e realizzato con travi ed assi di legno. Gli infissi della camera e del soggiorno, due per ciascuna stanza, sono in legno con doppio vetro e scuretti interni. Il bagno ha un vasistas sul soffitto. Nel soggiorno è presente una porta finestra, tramite la quale si accede ad un balconcino trinagolare posto sopra all'ingresso. Altre due finestre con le stesse caratteristiche di quelle summenzionate sono presenti sul soppalco. In tal modo, l'appartamento risulta luminoso. La porta di ingresso è in legno a doppia battuta con vetri nella parte superiore. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e impianto elettrico.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: fa parte di immobili del centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40 di via dello sprotello; ha un'altezza interna di circa: 3 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buono stato di manutenzione. Mostra le caratteristiche tipiche dell'architettura umbra, con uso di pietra a faccia vista esterna e legno sul soffitto. Gli infissi sono in legno, con scuri interni. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è stato rinnovato durante la ristrutturazione

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **cotto** condizioni: **buone**
- Note: Scale esterne.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	sup reale netta	50,00	1,00	50,00
		50,00		50,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: civile abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

6 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

64. Criterio di stima:

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015, della posizione dell'immobile e delle sue condizioni.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

64. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Si è preso un valore prossimo al massimo data la recente ristrutturazione dell'unità immobiliare, ma non il massimo per la difficile accessibilità e la presenza di diversi livelli interni.

64. Valutazione corpi:

corpo 8A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione dell'immobile ed il suo stato conservativo.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015. E' stato preso un valore medio per la scomodità dell'appartamento

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	50,00	€ 1.000,00	€ 50.000,00
Valore corpo			€ 50.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 8A	Abitazione di tipo economico [A3]	50,00	€ 50.000,00	€ 25.000,00

64. 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%)	€ 1.031,25
Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 6.250,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 823,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile	

64. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.895,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 16.895,75

Lotto: 9

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

65 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: corpo 9A.

residenziale sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , sezione censuaria Arrone, foglio 8, particella 102, qualità seminativo , classe 3, superficie catastale 03 are 20 ca, reddito dominicale: € 0,91, reddito agrario: € 0,74

Derivante da: Compravendita del 12/07/2002 - Rogante Pasqualini Gian Luca Repertorio 25088 Trascrizione n.5350.1/2002

Confini: Il terreno è confinato tra le mura di un palazzo storico e un muro in pietra alto circa 2,5 metri, dove è presente una porta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

66.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiedi pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: centro città

Attrazioni paesaggistiche: Arrone fa parte dei borghi umbri.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

Servizi offerti dalla zona: minimarket (normale), ristorante (normale)

67.STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto nè di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

68.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

68.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

68.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

68.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

68.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

68.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

68.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

68.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-
ni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

68.3 Misure Penali

Nessuna.

69. 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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il terreno si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, con scale.

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

70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nato a OMISIS il OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/07/2002** . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Alcini a in data 05/03/1979 ai nn. 39380.

Note: Il bene è passato al sig. OMISSIS in forza di una voltura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nato ad Arrone il 26/05/1961 dal 12/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Pasqualini Gian Luca in data 12/02/2007 ai nn. 25088.

71. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 33/2005

Intestazione: Coop Ergon 92 a r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione di un fabbricato residenziale per la realizzazione di appartamenti per vacanza e sistemazione del verde privato (Fg 8 part 102 e 119)

71.1 Conformità edilizia:

residenziale

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

71.2 Conformità urbanistica:**residenziale**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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

Note sulla conformità:

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **corpo 9A**

Il terreno si trova per tre lati in adiacenza ad un palazzo storico del borgo di Casteldilago. E' parzialmente a verde e parzialmente pavimentato. Sono presenti varie specie arboree. E' raggiungibile dai vicoli del borgo, ed è delimitato, sul quarto lato, da un muro in pietra su cui è aperta una porta in legno.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **320,00**

il terreno risulta di forma pentagonale non regolare ed orografia piana

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

Colture erbacee in parte del terreno c'è l'erba ed in parte un pavimento in pietra

Colture arboree sono presenti alcuni alberi

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è un grazioso giardino interno alle mura della città, in adiacen-

za a dei palazzi, delimitato su tutti i lati da palazzi o muri di cinta

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scu- retti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accesso- ri: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: cotto condizioni: buone - Note: Scale esterne.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione del terreno ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015 ed applicato un fattore del 15% relativo ai giardini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	320,00	1,00	320,00
		320,00		320,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: civile abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**72. Criterio di stima:**

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015 e della posizione del terreno.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

72. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. Si è preso un valore prossimo al massimo per la rarità di giardini all'interno delle mura cittadine.

72. Valutazione corpi:**corpo 9A. residenziale**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza è stata considerata la posizione del terreno.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015 ed applicato un indice del 15% rispetto al costo intero, in quanto assimilabile a giardino.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	320,00	€ 165,00	€ 52.800,00
Valore corpo			€ 50.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 9A	residenziale	320,00	€ 50.000,00	€ 25.000,00

72. 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%)

€ 1.031,25

Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù

€ 6.250,00

del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 294,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile	
72. Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.424,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 17.424,75

Lotto: 10

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

73 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: corpo 10A.

sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via della Chiesa n.1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza:OMISSISLoc. Casteldilago - Arrone (TR) - Stato Civile: OMISSIS

- Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , sezione censuaria Arrone, foglio 8, particella 103, qualità fabb rurale, superficie catastale 00 are 57 ca

Derivante da: Compravendita del 12/07/2002 - Rogante Pasqualini Gian Luca Repertorio 25088 Trascrizione n.5350.1/2002

Confini: Il terreno è confinato tra le mura di un palazzo storico e la via

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

74.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Casteldilago è un paesino arroccato, frazione del vicino Comune di Arrone. Tutto il paese, edificato in pietra, si adagia in cima alla montagna, ed è attraversato da vicoli piuttosto ripidi e pressopiu pedonali. Tutte le proprietà oggetto del pignoramento si trovano nel centro storico e mostrano i caratteri tipici dell'architettura umbra.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona, ovvero nella vicina Arrone, che dista poco più di un chilometro, sono presenti l'ufficio postale e comunale, un istituto comprensivo (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado. Importanti centri limitrofi: Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: centro città

Attrazioni paesaggistiche: Arrone fa parte dei borghi umbri.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus pubblico collega la vicina Arrone a Terni

Servizi offerti dalla zona: minimarket (normale), ristorante (normale)

75.STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto né di comodato attualmente vigenti relativi all'immobile.

76.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

76.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

76.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

76.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

76.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

76.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

76.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

76.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: pignoramento di immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Ter-
ni in data 18/05/2015 ai nn. 1641;

76.3 Misure Penali

Nessuna.

77. 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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il terreno si trova su uno dei vicoli del borgo di Casteldilago, di difficile accesso per disabili.

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

78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS, Nato a OMISSIS il OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/07/2002** . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Alcini a in data 05/03/1979 ai nn. 39380.

Note: Il bene è passato al sig. OMISSIS in forza di una voltura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nato ad Arrone il 26/05/1961 dal 12/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Pasqualini Gian Luca in data 12/02/2007 ai nn. 25088.

79. PRATICHE EDILIZIE:

79.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Non esistono in Comune di Arrone pratiche relative a questo terreno

79.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Zona omogenea:	A - centro storico
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

Note sulla conformità:

Descrizione: di cui al punto **corpo 10A**

Il terreno si trova per due lati in adiacenza ad un palazzo storico del borgo di Casteldilago e per il terzo confina con la strada. E' totalmente cementato.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

il terreno risulta di forma trinagolare ed orografia parte piano e parte con dislivello

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

Sistemazioni agrarie nessuna, è tutto cementatao

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: trattasi di un piccolo scoperto senza alcun pregio, in aderenza ad un palazzo. Potrebbe essere usato come parcheggio per un'auto

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scu- retti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accesso- ri: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: cotto condizioni: buone - Note: Scale esterne.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza sono stati considerati la posizione del terreno ed il suo stato conservativo. Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015 ed applicato un fattore del 15% relativo ai giardini e corti scoperte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	57,00	1,00	57,00
		57,00		57,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2015

Zona: Terni

Tipologia: civile abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**80. Criterio di stima:**

Per la stima del lotto si tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate riferita al primo trimestre del 2015 e della posizione del terreno.

Al prezzo così valutato vengono sottratti eventuali oneri necessari per regolarizzare la situazione autorizzativa sia presso il Comune che presso l'Agenzia delle Entrate. Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita ed un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita del solo 50% della proprietà.

80. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per la stima si è tenuto di quanto previsto nel primo semestre del 2015 dall'agenzia delle entrate. .

80. Valutazione corpi:**corpo 10A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Per il calcolo della consistenza è stata considerata la posizione del terreno.

Sulla base di questi fattori, è stato analizzato quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate relativo al 1 trimestre 2015 ed applicato un indice del 15% rispetto al costo intero, in quanto assimilabile a giardino o corte scoperta.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	57,00	€ 165,00	€ 9.405,00
Valore corpo			€ 9.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo 10A		57,00	€ 9.400,00	€ 4.700,00

80. 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%)

€ 1.031,25

Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 1.175,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 294,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il singolo corpo risulta difficilmente divisibile	
80. Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.199,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 2.199,75

Data generazione:
28-01-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Laura Guerrieri