

TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione Immobiliare n. 49/2017 R.G.

promossa da

BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

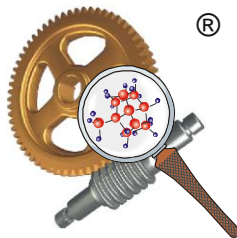
contro

"OMISSIS"

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

☎ +39 0744 248154 📄 +39 0744 243312 📞 +39 347 9368177

✉ davidrugi@gmail.com

🔴 david.rugi@ingpec.eu



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada della Val di Serra n. 72/A - Rocca San Zenone - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Abitazione, annessi, corte e porzione di bosco

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico con annessi e pertinenze [A3]

Dati Catastali: "OMISSIS"

- **foglio 73, particella 12, subalterno 4**, indirizzo Strada della Val di Serra n. 72/A, piano Terra, comune Terni, categoria A/3, classe 10, consistenza 4 vani, superficie 60, rendita € 309,87.

- **foglio 73, particella 12, subalterno 3**, indirizzo Strada della Val di Serra n. 72/A, piano Terra, comune Terni, categoria C/2, classe 7, consistenza 36 mq, superficie 52 mq, rendita € 91,10.

- **foglio 73, particella 12, subalterno 5**, indirizzo Strada della Val di Serra n. 72/A, piano Terra, comune Terni, bene comune non censibile (corte esclusiva).

- **sezione censuaria Terni foglio 73, particella 1446**, qualità Bosco misto, classe 2, reddito dominicale: € 4,35, reddito agrario: € 0,70.

2. Stato di possesso

Bene: Strada della Val di Serra n. 72/A - Rocca San Zenone - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Abitazione, annessi, corte e porzione di bosco

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada della Val di Serra n. 72/A - Rocca San Zenone - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Abitazione, annessi, corte e porzione di bosco

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada della Val di Serra n. 72/A - Rocca San Zenone - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Abitazione, annessi, corte e porzione di bosco

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA, EQUITALIA CENTRO S.P.A.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

5. Comproprietari

Bene: Strada della Val di Serra n. 72/A - Rocca San Zenone - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Abitazione, annessi, corte e porzione di bosco

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada della Val di Serra n. 72/A - Rocca San Zenone - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Abitazione, annessi, corte e porzione di bosco

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada della Val di Serra n. 72/A - Rocca San Zenone - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Abitazione, annessi, corte e porzione di bosco

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada della Val di Serra n. 72/A - Rocca San Zenone - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Abitazione, annessi, corte e porzione di bosco

Prezzo da libero: € 13.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Beni in Terni (Terni)

Località/Frazione Rocca San Zenone

Strada della Val di Serra n. 72/A

Lotto: 1 - Abitazione, annessi, corte e porzione di bosco

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] con annessi, corte e porzione di bosco sita in Terni (Terni)

CAP: 05100 frazione: Rocca San Zenone, Strada della Val di Serra n. 72/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "OMISSIS"- Piena proprietà

Cod. Fiscale: MNTBBR76M52L117N

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'esecutato è titolare dell'impresa individuale "OMISSIS" ed è assoggettabile a PROCEDURA CONCORSUALE in quanto dalla visura societaria storica allegata non risultano, dalla costituzione della società medesima, precedenti procedura concorsuali.

Identificato al catasto Fabbricati (abitazione):

Intestazione: "OMISSIS", foglio 73, particella 12, subalterno 4, indirizzo Strada della Val di Serra n. 72/A, piano Terra, comune Terni, categoria A/3, classe 10, consistenza 4 vani, superficie 60, rendita € 309,87

Derivante da: Atto di compravendita a firma del notaio PASQUALINI Gianluca del 29/07/2013, rep. 61862, racc. 16256, trascritto a Terni il 08/08/2013, n. 8463 R.G., n. 5904 R.P., registrato a Terni il 08/08/2013 n. 5119 mod. 1T, e successivo atto di conferma a rogito del notaio PASQUALINI Gianluca del 14/10/2013 rep. n. 62043, racc. n. 16379, trascritto a Terni il 13/11/2013 n. 11030 R.G., n. 7793 R.P. registrato a Terni il 13/11/2013 n. 6621 serie 1T, per mancata indicazione, nel precedente atto, della concessione edilizia in sanatoria n. 999/95.

Confini: torrente Serra, ferrovia Orte - Falconara, p.lle 10-1447-1448, salvo se altri.

Identificato al catasto Fabbricati (annessi):

Intestazione: "OMISSIS", foglio 73, particella 12, subalterno 3, indirizzo Strada della Val di Serra n. 72/A, piano Terra, comune Terni, categoria C/2, classe 7, consistenza 36 mq, superficie 52 mq, rendita € 91,10

Derivante da: Atto di compravendita a firma del notaio PASQUALINI Gianluca del 29/07/2013, rep. 61862, racc. 16256, trascritto a Terni il 08/08/2013, n. 8463 R.G., n. 5904 R.P., registrato a Terni il 08/08/2013 n. 5119 mod. 1T, e successivo atto di conferma a rogito del notaio PASQUALINI Gianluca del 14/10/2013 rep. n. 62043, racc. n. 16379, trascritto a Terni il 13/11/2013 n. 11030 R.G., n. 7793 R.P. registrato a Terni il 13/11/2013 n. 6621 serie 1T, per mancata indicazione, nel precedente atto, della concessione edilizia in sanatoria n. 999/95.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Confini: torrente Serra, ferrovia Orte - Falconara, p.lle 10-1447-1448, salvo se altri.

Identificato al catasto Fabbricati (corte esclusiva):

Intestazione: "OMISSIS", foglio 73, particella 12, subalterno 5, indirizzo Strada della Val di Serra n. 72/A, piano Terra, comune Terni

Derivante da: Atto di compravendita a firma del notaio PASQUALINI Gianluca del 29/07/2013, rep. 61862, racc. 16256, trascritto a Terni il 08/08/2013, n. 8463 R.G., n. 5904 R.P., registrato a Terni il 08/08/2013 n. 5119 mod. 1T, e successivo atto di conferma a rogito del notaio PASQUALINI Gianluca del 14/10/2013 rep. n. 62043, racc. n. 16379, trascritto a Terni il 13/11/2013 n. 11030 R.G., n. 7793 R.P. registrato a Terni il 13/11/2013 n. 6621 serie 1T, per mancata indicazione, nel precedente atto, della concessione edilizia in sanatoria n. 999/95.

Confini: torrente Serra, ferrovia Orte - Falconara, p.lle 10-1447-1448, salvo se altri.

Note: Bene comune non censibile

Identificato al catasto Terreni (porzione di bosco):

Intestazione: "OMISSIS", sezione censuaria Terni, foglio 73, particella 1446, qualità Bosco misto, classe 2, reddito dominicale: € 4,35, reddito agrario: € 0,70

Derivante da: Atto di compravendita a firma del notaio PASQUALINI Gianluca del 29/07/2013, rep. 61862, racc. 16256, trascritto a Terni il 08/08/2013, n. 8463 R.G., n. 5904 R.P., registrato a Terni il 08/08/2013 n. 5119 mod. 1T, e successivo atto di conferma a rogito del notaio PASQUALINI Gianluca del 14/10/2013 rep. n. 62043, racc. n. 16379, trascritto a Terni il 13/11/2013 n. 11030 R.G., n. 7793 R.P. registrato a Terni il 13/11/2013 n. 6621 serie 1T, per mancata indicazione, nel precedente atto, della concessione edilizia in sanatoria n. 999/95.

Confini: torrente Serra, ferrovia Orte - Falconara, p.lle 10-1447-1448, salvo se altri.

Note: Trattasi di terreno pertinenziale all'abitazione ai sensi della risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 149/E così come indicato nell'atto di compravendita.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono presenti opere abusive non sanabili che devono essere demolite per effetto del vincolo di inedificabilità assoluta ex D.G.R. n. 100/1993. Due di queste opere (dépendance e portico) sono state riportate nella planimetria catastale che pertanto va aggiornata come da progetto approvato dal Comune di Terni con atto prot. 75807 del 22/04/2010.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria previa demolizione delle opere abusive.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione opere

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale per i fabbricati** mentre si dichiara la conformità catastale della porzione di bosco contraddistinta alla part. 1446.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione posta al piano terra con annessi, corte esterna esclusiva e bosco misto

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi mista residenziale/agricola/boschiva.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Importanti centri limitrofi: Spoleto.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: rovine di Carsulae, via Flaminia, antichi borghi della Valserra.

Principali collegamenti pubblici: autolinee urbane per il centro città 300 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro "OMISSIS"; Derivante da: Atto notarile pubblico; Importo ipoteca: € 243.200,00; Importo capitale: € 121.600,00; A rogito di PASQUALINI Gianluca in data 29/07/2013 ai nn. 61863/16257; Iscritto/trascritto a Terni in data 08/08/2013 ai nn. 8464/897

- Ipoteca legale annotata; A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro "OMISSIS"; Derivante da: Ruolo art. 77 D.P.R. 602/1973; Importo ipoteca: € 52.713,86; Importo capitale: € 26.356,93; A rogito di Equitalia Centro S.p.A. in data 28/11/2014 ai nn. 423/10914; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/12/2014 ai nn. 10315/1203

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro "OMISSIS"; Derivante da: Atto Ufficiale Giudiziario Terni; A rogito di Ufficiale Giudiziario Terni in data 04/03/2017 ai nn. 152 iscritto/trascritto a Terni in data 21/03/2017 ai nn. 2914/1913;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna - non è presente condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: 1000/1000 (non è presente condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

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: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-- Abitazione, annessi e corte esclusiva (p.lla 12 sub 3, 4 e 5)--

Titolare/Proprietario: GARBUGLIA Maurizio **proprietario/i ante ventennio** fino al **15/02/1993**.

Titolare/Proprietario: DE VIRGILIO Salvatore **proprietario/i ante ventennio** dal **15/02/1993** fino al **29/07/2013**. In forza di atto di compravendita a rogito di Sbrolli Fulvio, in data 15/02/1993, ai nn. 65085/7515; registrato a Terni, in data 02/03/1993, ai nn. 97/IV; trascritto a Terni, in data 02/03/1993, ai nn. 1904/1451.

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" dal 27/09/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di PASQUALINI Gianluca, in data 29/07/2013, ai nn. 61862/16256; registrato a Terni, in data 08/08/2013, ai nn. 5119/1T; trascritto a Terni, in data 08/08/2013, ai nn. 8463/5904.

Note: Successivo atto di conferma a rogito del notaio PASQUALINI Gianluca del 14/10/2013 rep. n. 62043, racc. n. 16379, trascritto a Terni il 13/11/2013 n. 11030 R.G., n. 7793 R.P. registrato a Terni il 13/11/2013 n. 6621 serie 1T, per mancata indicazione, nel precedente atto, della concessione edilizia in sanatoria n. 999/95.

-- Porzione di bosco misto (p.lla 1446 in precedenza identificata con n. 11 fino al 01/04/2008) --

Titolare/Proprietario: MASSARELLI Cinzia **proprietario/i ante ventennio** fino al **26/06/1993**. In forza di atto di compravendita a rogito di SBROLLI Fulvio, in data 30/03/1987, ai nn. 10201; registrato a Spoleto, in data 16/04/1987, ai nn. 718/209.

Titolare/Proprietario: TINCANO Alberto, TINCANO Roberta **proprietario/i ante ventennio** dal **26/06/1993** fino al **09/05/2008**. In forza di atto di compravendita a rogito di FILIPPETTI Carlo, in data 26/06/1993, ai nn. 20300/10693; registrato a Terni, in data 14/07/1993, ai nn. 103/IV; trascritto a Terni, in data 14/07/1993, ai nn. /4484.

Titolare/Proprietario: DE VIRGILIO Salvatore dal 09/05/2008 al 29/07/2013. In forza di atto di compravendita a rogito di CIRILLI Paolo, in data 09/05/2008, ai nn. 34382/10934; registrato a Terni, in data 13/05/2008, ai nn. 3890/1T; trascritto a Terni, in data 13/05/2008, ai nn. 5710/3523.

Note: In data 01/04/2008 la particella n. 11 viene soppressa e frazionata nelle particelle 1447 e 1446, quest'ultima oggetto di compravendita.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidrugi@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" dal 29/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di PASQUALINI Gianluca, in data 29/07/2013, ai nn. 61862/16256; registrato a Terni, in data , ai nn. 5119/1T; trascritto a Terni, in data 08/08/2013, ai nn. 8463/5904.

Note: Successivo atto di conferma a rogito del notaio PASQUALINI Gianluca del 14/10/2013 rep. n. 62043, racc. n. 16379, trascritto a Terni il 13/11/2013 n. 11030 R.G., n. 7793 R.P. registrato a Terni il 13/11/2013 n. 6621 serie 1T, per mancata indicazione, nel precedente atto, della concessione edilizia in sanatoria n. 999/95.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 999/95

Intestazione: DE VIRGILIO Salvatore

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: sanatoria delle opere abusive già realizzate e consistenti nella trasformazione di un magazzino in abitazione, ampliamento della stessa e realizzazione di un pollaio con adiacente magazzino e di una struttura avente nel suo interno forno e camino.

Oggetto: condono opere abusive

Presentazione in data 03/03/1995 al n. di prot. 11961

Rilascio in data 22/04/2010 al n. di prot. 0075807

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al progetto a firma del geom. GINEPRO Tonino (Collegio dei Geometri di Terni n. 721) autorizzato con concessione edilizia in sanatoria prot. n. 0075807 del 22/04/2010 (pratica di condono n. 999/95) **sono state realizzate massicce opere abusive** consistenti nella realizzazione di un ampliamento dell'abitazione per circa 75 mq (ovvero è stata più che raddoppiata la superficie autorizzata), è stata realizzata una dépendance di oltre 30 mq, un garage di oltre 10 mq ed è stato demolito il pollaio.

Regolarizzabili mediante: demolizione delle opere abusive

Descrizione delle opere da sanare: demolizione delle opere abusive

Demolizione opere abusive in parte con l'ausilio di mezzo meccanico ed in parte a mano per le porzioni dell'ampliamento a ridosso del fabbricato originario (costo di demolizione come da prezario Regione Umbria ed. 2016):

€ 31.000,00

Ripristino dello stato di progetto:

€ 3.000,00

Pratiche catastali e direzione lavori:

€ 2.000,00

Oneri Totali:

€ 36.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	E1 - Agricole (artt. 94, 99, 100)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI <ul style="list-style-type: none">- green ways (art. 49);- vulnerabilità elevata (art. 39);- edificabilità condizionata classe B - rischio geomorfologico e/o geotecnico (art. 35);- vincolo ambientale D.L. n. 42/2004 (art. 43);- vincolo idrogeologico L. n. 3267/1923;- parte fascia di rispetto ferrovia art. 49 D.P.R. n. 753/1999 (artt. 33-129);- parte vincolo inedificabilità assoluta relativo ai corsi d'acqua D.G.R. n. 100/1993 (art. 34).
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Demolizione opere abusive
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Presenza di opera abusive da demolire

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di opere abusive in area sottoposta a vincolo urbanistico di inedificabilità assoluta

Regolarizzabili mediante: demolizione delle opere abusive

Descrizione delle opere da sanare: demolizione delle opere abusive

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Presenza dei seguenti vincoli: - green ways (art. 49); - vulnerabilità elevata (art. 39); - edificabilità condizionata classe B - rischio geomorfologico e/o geotecnico (art. 35); - vincolo ambientale D.L. n. 42/2004 (art. 43); - vincolo idrogeologico L. n. 3267/1923; - parte fascia di rispetto ferrovia art. 49 D.P.R. n. 753/1999 (artt. 33-129); - parte vincolo inedificabilità assoluta relativo ai corsi d'acqua D.G.R. n. 100/1993 (art. 34).

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] con annessi, corte e porzione di bosco** di cui al punto **A**

Fabbricato ad uso civile abitazione e relativi annessi con corte di pertinenza esclusiva e bosco misto. Lo sta-



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

to di fatto del fabbricato e gli annessi, oggetto di condono edilizio meglio descritto in altra sezione, risultano **non conformi al progetto approvato**. Poiché l'aera è oggetto di vincolo di inedificabilità assoluta relativo ai corsi d'acqua ex D.G.R.n. 100/1993, vincolo ambientale ex D.L. n. 42/2004 e vincolo idrogeologico ex L. 3267/1923 **tutte le opere abusive devono essere demolite ed il fabbricato e gli annessi devono essere riportati allo stato del progetto approvato**. Tutte le opere abusive realizzate sono state evidenziate in rosse nell'unito fascicolo fotografico. Dall'esame delle ortofoto disponibili sul sito della Regione Umbria (<http://siat.regione.umbria.it/paesaggineltempo>) non è stato possibile stabilire il periodo di realizzazione delle opere abusive in quanto la vegetazione della zona non rende visibili i fabbricati. Poiché non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato per la presenza di una porta blindata chiusa non apribile senza provocare danni al bene pignorato si è proceduto ad una stima solo dall'esterno. Da alcune finestre è stato possibile notare che, l'interno del fabbricato, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione non ancora terminati. Circa l'accesso al compendio pignorato lo stesso avviene attraverso il fondo contraddistinto alla part. 1447, che fino al 2008 apparteneva ad un unico proprietario. Dall'ispezione ipotecaria e dai documenti presenti presso l'Ufficio del Territorio di Terni non sono stati reperiti atti in cui venga stabilita una servitù di passaggio pertanto risulta opportuno spostare l'accesso di una decina di metri per posizionarlo all'interno della particella 1446 come meglio evidenziato nel fascicolo fotografico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di "OMISSIS"- Piena proprietà

Cod. Fiscale: MNTBBR76M52L117N

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.705,27**

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 72/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato per la presenza di una porta blindata chiusa non apribile senza provocare danni al bene pignorato pertanto, previa intesa con il G.E. si è proceduto ad una stima solo dall'esterno. La massiccia presenza di opere abusive da demolire rende non economicamente vantaggioso l'intervento di una ditta altamente specializzata per l'apertura della porta blindata i cui costi per l'apertura ed il ripristino di quanto danneggiato sarebbero a carico della procedura. Da alcune finestre è stato possibile notare che l'interno del fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione non ancora terminati.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **sufficienti**

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **da**



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidrugi@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

normalizzare

Infissi esterni	tipologia: ante singole e doppie a battente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavimentazione esterna	materiale: porfido (in parte), condizioni: sufficienti ; la restante a prato
Portone di ingresso	tipologia: blindato ad anta singola a battente condizioni: buone

Impianti: (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	N.D.
Impianto a norma	N.D.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	N.D.

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Non sono disponibili informazioni relative agli impianti presenti in quanto non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (come da progetto approvato)	sup lorda di pavimento	60,30	1,00	60,30
Forno / camino	sup lorda di pavimento	10,54	0,25	2,64
Gazebo	sup lorda di pavimento	8,47	0,25	2,12
Lavanderia	sup lorda di pavimento	15,96	0,25	3,99
Corte/giardino (fino al raggiungimento della superficie dell'abitazione)	sup reale netta	60,30	0,10	6,03
Corte/giardino (oltre la superficie dell'abitazione)	sup reale netta	1.179,70	0,02	23,59
Bosco misto	sup reale netta	3.370,00	1,00	3.370,00
		4.705,27		3.468,67

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2016)
- Listino dei prezzi degli immobili della camera di Commercio dell'Umbria (2° trimestre 2017)
- Borsino immobiliare
- Indagine diretta

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Terni;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00 - 1000,00;
Altre fonti di informazione: Osservazione diretta.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione ed annessi. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2016)
- Listino dei prezzi degli immobili della camera di Commercio dell'Umbria (2° trimestre 2017)
- Borsino immobiliare
- Indagine diretta

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione (come da progetto approvato)	60,30	€ 600,00	€ 36.180,00
Forno / camino	1,05	€ 600,00	€ 1.581,00
Gazebo	0,85	€ 600,00	€ 1.270,50
Lavanderia	1,60	€ 600,00	€ 2.394,00
Corte/giardino (fino al raggiungimento della superficie dell'abitazione)	6,03	€ 600,00	€ 3.618,00
Corte/giardino (oltre la superficie dell'abitazione)	23,59	€ 600,00	€ 14.156,40
Bosco misto	3.370,00	€ 0,20	€ 674,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore complessivo</i>
-----------	-----------------	-------------------------	---------------------------



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

A	Abitazione di tipo economico [A3] con annessi, corte e porzione di bosco	3.468,67	€ 59.873,90
---	--	----------	--------------------

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%) € 8.980,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 36.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 1.310,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **13.582,05**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **13.000,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

**soggetto ad
imposta di registro**

Terni, addì 28 settembre 2017.

L'Esperto alla stima
Ing. David Rugeri, Ph.D.

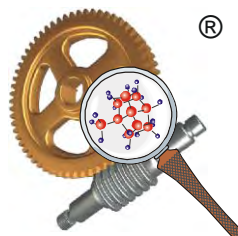
TRIBUNALE DI TERNI

**Esecuzione Immobiliare
n. 49/2017 R.G.**

FASCICOLO FOTOGRAFICO




Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

 +39 0744 248154  +39 0744 243312  +39 347 9368177

 davidruger@gmail.com

 david.rugeri@ingpec.eu



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

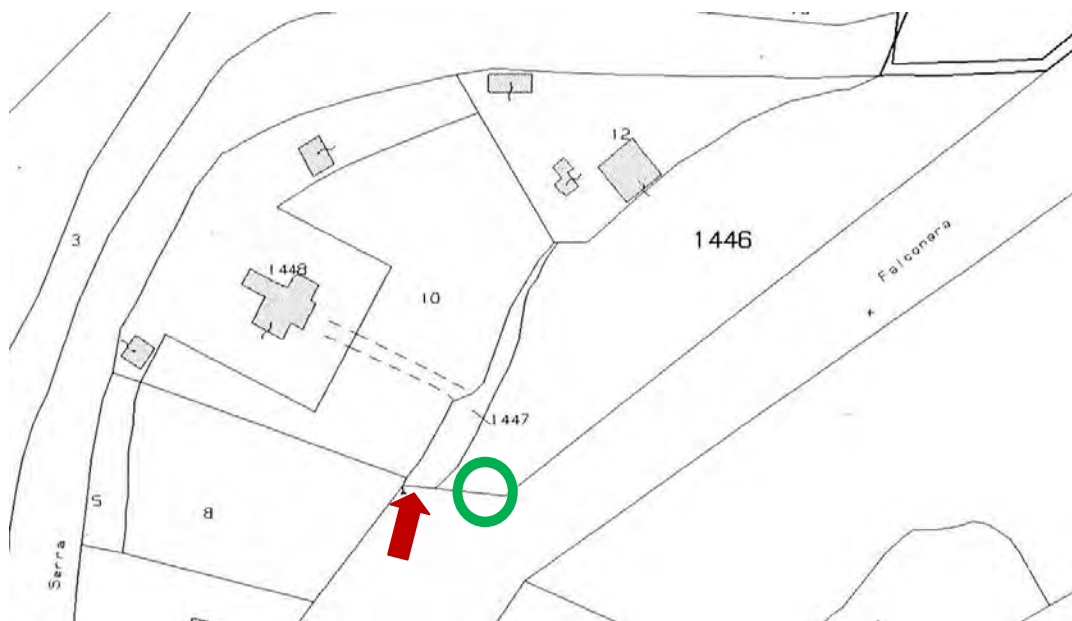
+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidrugi@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 1: primo cancello di accesso al compendio oggetto della procedura. Tale accesso, evidenziato con una freccia rossa nel sottostante stralcio di mappa, attualmente insiste sulla part. 1447 che fino al 2008 apparteneva ad un unico proprietario. Dall'ispezione ipotecaria e dai documenti presenti presso l'ufficio del Territorio di Terni non sono stati reperiti atti in cui venga stabilita una servitù di passaggio pertanto risulta opportuno spostare l'accesso di una decina di metri verso il bosco sulla destra per posizionarlo all'interno della particella 1446 nel punto cerchiato in verde sullo stralcio di mappa.





Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 2: secondo cancello di accesso .



Foto n. 3: abitazione e corte esterna viste dal secondo cancello di accesso. La porzione evidenziata in rosso, così come la tettoia, è una delle opera abusive realizzate e che devono essere demolite.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 4: abitazione e corte esterna viste dal lato del torrente Serra. La porzione evidenziata in rosso, così come quella in primo piano sono alcune delle opera abusive realizzate e che devono essere demolite.



Foto n. 5: ampliamento dell'abitazione (evidenziato in rosso) realizzato abusivamente e che deve essere demolito.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidrugi@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 6: dépendance (evidenziata in rosso) realizzata abusivamente e che deve essere demolita.



Foto n. 7: magazzino (evidenziato in rosso) realizzato abusivamente e che deve essere demolito.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 8: forno/camino/gazebo.



Foto n. 9: locale lavanderia come indicato nella concessione edilizia in sanatoria e sulla cui destra vi era il pollaio ora rimosso.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 10: porzione di bosco sovrastante l'abitazione (part. 1446).

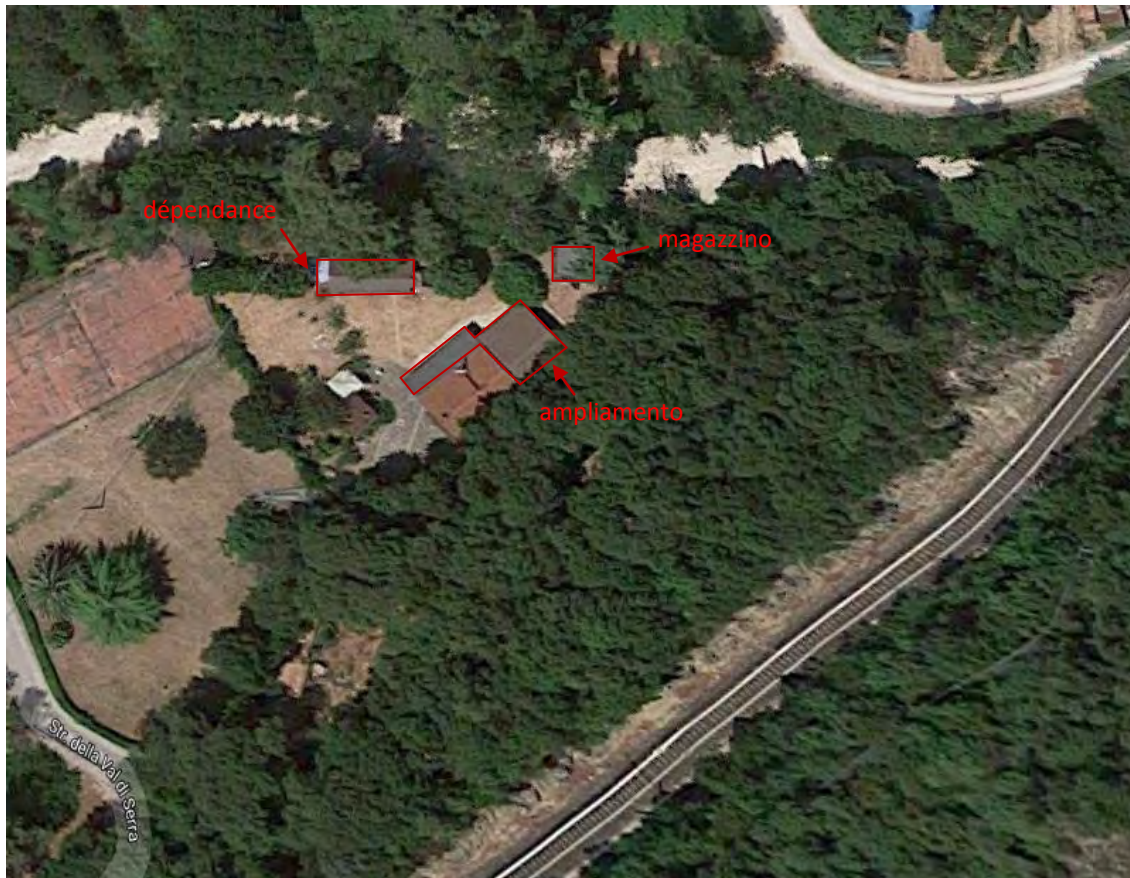


Foto n. 11: vista aerea del compendio oggetto della procedura dove in rosso sono state evidenziate le opere abusive da demolire.