
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **04/2014**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
26-02-2015

Giudice delle **Dott. NATALIA GIUBILEI**
esecuzioni:

Custode Giudiziario: **Luisa FALCIONI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto Unico
Fabbricato per civile
abitazione con
laboratorio**

Esperto alla stima: **Ing. Gaetano Tavoletta**
Codice fiscale: TVLGTN72L28F839I
Partita IVA: 02551050616
Studio in: Via del Tresaccio 7 - 06062 Citta delle Pieve
Telefono: 0578-20381
Fax: 0578 1900789
Email: tavolettainggaetano@libero.it
Pec: gaetano.tavoletta@ordingce.it

Beni in Stroncone (Terni)
Località/Frazione **Stazione, 19**

Lotto Unico

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:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti in Vocabolo Stazione a circa 200 slm, una frazione a nord del Comune di Stroncone (TR) centro medioevale umbro a pochi passi da Terni. In linea d'aria gli immobili sono posizionati a circa 2 Km dal centro di Stroncone in direzione nord in un contesto prevalentemente pianeggiante raggiungibili sia da Stroncone che da Terni percorrendo la strada provinciale n.16.

CORPO A

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Stroncone (Terni) CAP: 05039 frazione: Stazione, 19.

Il fabbricato, in corte esclusiva, i cui paramenti esterni sono realizzati in muratura intonacata, è costituito da un piano rialzato, un piano mansardato e un piano seminterrato.

Le strutture portanti sono di tipo misto muratura/cca, il tetto a falde con manto di tegole.

Al piano terra, posto a +0.85 m rispetto al riferimento locale e a cui si accede percorrendo una scala esterna addossata alla parete nord, sono collocati: ingresso-corridoio, cucina, pranzo, tre camere, due bagni; l'altezza rilevata è pari a 2,85 m.

In occasione del sopralluogo sono stati riscontrati dissesti (dovuti a probabili assestamenti fondali) su pareti e pavimenti localizzati in corrispondenza dell'ampliamento lato sud del fabbricato i cui lavori sono stati autorizzati con licenza edilizia n.3016/1975.

Al piano mansardato, posto a ca. +3,30 m rispetto al pieno di riferimento locale e raggiungibile attraverso una scala esterna metallica, è presente una camera da letto la cui altezza rilevata varia da 1,40 a 2,85 m.

I pavimenti interni compresi i rivestimenti rilevati nei locali cucina e bagno sono in gres porcellanato/monocottura, i divisori interni sono intonacati e tinteggiati, le bussole in legno tamburato e le finestre in legno a semplice vetro.

Al piano seminterrato, con accesso esterno sulla parete ovest, è collocata una cantina posta allo stato grezzo costituita da due locali contigui di altezza pari rispettivamente a 2,50 e 1,90 m.

Completa il corpo di fabbrica un locale caldaia posto al piano terra +0,00 m (riferimento locale) realizzato in aderenza la fabbricato.

Fanno parte del corpo pignorato un resede dalla superficie di circa 1500 mq

alla cui estremità nord-est è collocato un rudere in muratura di ca. 10 mq e una baracca in ferro di superficie pari a ca. 14 mq.

Gli impianti (elettrico/termoidraulico) necessitano di revisione/adeguamento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia:**a falde** materiale:**c.a.** condizioni: **scarse**

Solai tipologia:**soletta in c.a. in opera** condizioni:**sufficienti**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**legno** protezione:**tapparelle** materiale protezione:**plastica** condizioni:**scarse**

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

Manto copertura dimateriale:**tegole in cotto** coibentazione:**guaina bituminosa** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale:**muratura di mattoni pietrame** coibentazione:**inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni:**sufficienti**

Pavim. Esterna materiale:**calcestruzzo** condizioni:**sufficienti**

Pavim. Interna materiale:**piastrelle di gres** condizioni:**sufficienti**

Portone ingresso ditipologia:**anta singola a battente** materiale:**legno massello** accessori:**senza maniglione antipanico** condizioni:**sufficienti**

Rivestimento ubicazione:**cucina** materiale:**klinker** condizioni:**buone**

Rivestimento ubicazione:**bagno** materiale:**klinker** condizioni:**buone**

Impianti:

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

revisare/adeguare conformità:**da collaudare**

- Note:Dichiarazione di rispondenza da rilasciare ai sensi del DM 37/2008 per impianti realizzati entro il 27/03/2008

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: //

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 410, subalterno //, indirizzo Vocabolo Stazione n.19, piano T-1-S1, categoria A2, classe 1, consistenza vani 7,5, rendita € 464,81

Derivante da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/04/2005

n .5362 .1/2005 in atti dal 20/09/2005 (protocollo n . TR0059579) Registrazione:

Sede: IN MORTE DI [REDACTED]

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

CORPO B

Laboratorio per arti e mestieri [C3] sito in Stroncone (Terni) CAP: 05039 frazione: Stazione, 19

Si tratta di una tettoia in pessimo stato di conservazione adibita a deposito e lavorazione, con elementi portanti verticali in legno/ferro elementi orizzontali in legno e copertura in lamiera ondulata, di forma rettangolare addossata lungo il confine sud di proprietà dall'altezza variabile da 2,70 a 3,10 m.

Oltre alla tettoia è presente un corpo di fabbrica in muratura (locale bascula) realizzato in muratura in mattoni e solaio in cls e tavelloni.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: //

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 411, subalterno //, indirizzo Vocabolo Stazione n.19, piano T, categoria C3, classe 1, consistenza 97 mq, rendita € 205,39

Derivante da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/04/2005

n .5362 .1/2005 in atti dal 20/09/2005 (protocollo n . TR0059579) Registrazione:

Sede: IN MORTE DI [REDACTED]

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:periferica normale

Area urbanistica: zona mista (espansione/agricola) a traffico scorrevole con parcheggi normali.

Importanti centri limitrofi: Terni, San Gemini, Narni, Rieti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Cascate delle Marmore

Attrazioni storiche: Convento di San Francesco, Chiesa di San Nicolò.

3. STATO DI POSSESSO:

CORPO A e CORPO B

Occupato da COLANTONI Costante in qualità di proprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria iscritto/trascritto a TERNI in data 22/12/1998 ai nn. 11217/1916 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - Importo ipoteca: lire 640.000.000;

- Ipoteca volontaria iscritto/trascritto a TERNI in data 16/03/2006 ai nn. 3945/707 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 52.000;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Trascrizione verbale di pignoramento a TERNI in data 25/02/2014 ai nn.1618/1339 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: n.n.

Spese medie annue: n.n.
Spese scadute: n.n.
Millesimi di proprietà: n.n.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: n.n.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: n.n.
Attestazione Prestazione Energetica non presente
Indice di prestazione energetica: n.n.
Note Indice di prestazione energetica: n.n.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: n.n.
Avvertenze ulteriori: n.n.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] pervenuti da [redacted] nato a [redacted]
il [redacted] con atto di donazione notaio FEDERICO FEDERICI del 30/05/1974
repertorio nn.4152/3564.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: 3016/1975
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: realizzazione fabbricato rurale

Identificativo: 3016/1975
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: ampliamento fabbricato rurale
Oggetto: ampliamento
Presentazione in data 10/05/1975 al n. di prot.3016
Rilascio in data 30/07/1975 al n. di prot. 3016
Abitabilità/agibilità: non rilasciata

Identificativo: 5944/86
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Condonò Edilizio L.47/1985
Per lavori: vari
Oggetto: ampliamento
Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot.5944
Definito: non definito

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Laboratorio completo e finito alla data del 30/11/1962;
- Box per bascula industriale completa e finita alla data del 31/12/1976;
- Cantina seminterrata completa e finita alla data 31/12/1965;
- Forno completa e finita alla data 31/12/1965;
- Cambiamento destinazione d'uso del locale sottotetto completo e finito alla data 31/12/1976;

- Costruzione scala esterna metallica per accesso al sottotetto completa e finita alla data del 31/12/1976.

Note:

Le suddette opere sono comprese nella domanda di condono edilizio non ancora definito; esiste nota per documentazione integrativa del Comune di Stroncone del 26/11/1996 n.7881.

E' necessario definire le autorizzazioni per vincolo ambientale e stradale oltre che la certificazione di idoneità statica.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zone B - Zone residenziali di conservazione, mantenimento e completamento Zoe E – Zone agricole e boschive
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (Ambientale – Stradale)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Corpo A

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Rialzato	sup reale lorda	148	1,00	148
Piano Sottotetto	sup reale lorda	37	1,00	37
Piano Seminterrato	sup reale lorda	65	0,25	16
Terreno (1)	sup reale lorda	925	0,10	92
Terreno (2)	sup reale lorda	611	0,02	12
Annessi	sup reale lorda	24	0,15	4
1810			309	

Corpo B

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup reale lorda	97	1,00	97
Terreno (1)	sup reale lorda	485	0,10	48
Terreno (2)	sup reale lorda	58	0,02	1
640			146	

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio con cui si effettua la stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi è necessario ricercare il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione. I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti: - valore di mercato; - valore di costo; - valore di trasformazione; - valore complementare. - valore di sostituzione. Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. Specificatamente, il valore di mercato del bene rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo. La presente stima sarà effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto. Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, in pratica il

metro quadrato di superficie utile o superficie lorda assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - lo stato di conservazione, di manutenzione e le finiture; - la regolarità edilizia e la sussistenza d'eventuali vincoli e servitù; - la salubrità e sicurezza dei locali; - l'accessibilità e distanza dalla strada.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Stroncone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Stroncone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, Agenzie immobiliari di zona, Borsino immobiliare. Valore di mercato unitario individuato per il bene oggetto di stima 600 €/mq (corpo A), 130 €/mq (corpo B).

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo A		309	1810	185.400,00	185.400,00
Corpo B		146	640	18.980,00	18.980,00
				204.380,00	204.380,00

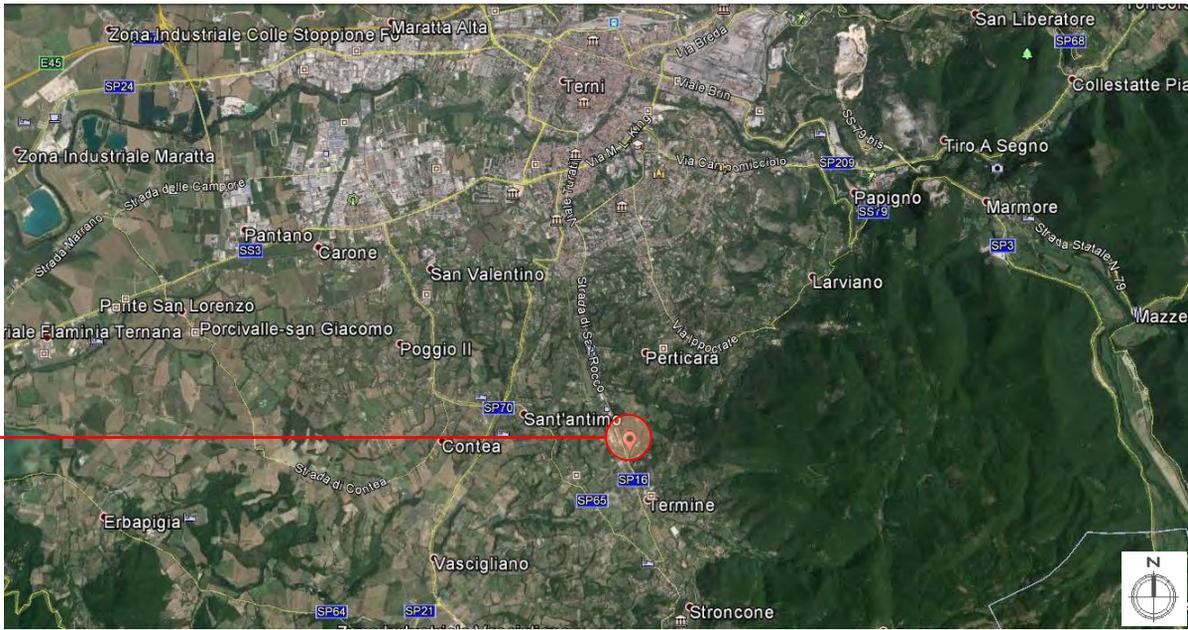
8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% 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: € 0,00
 Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.000

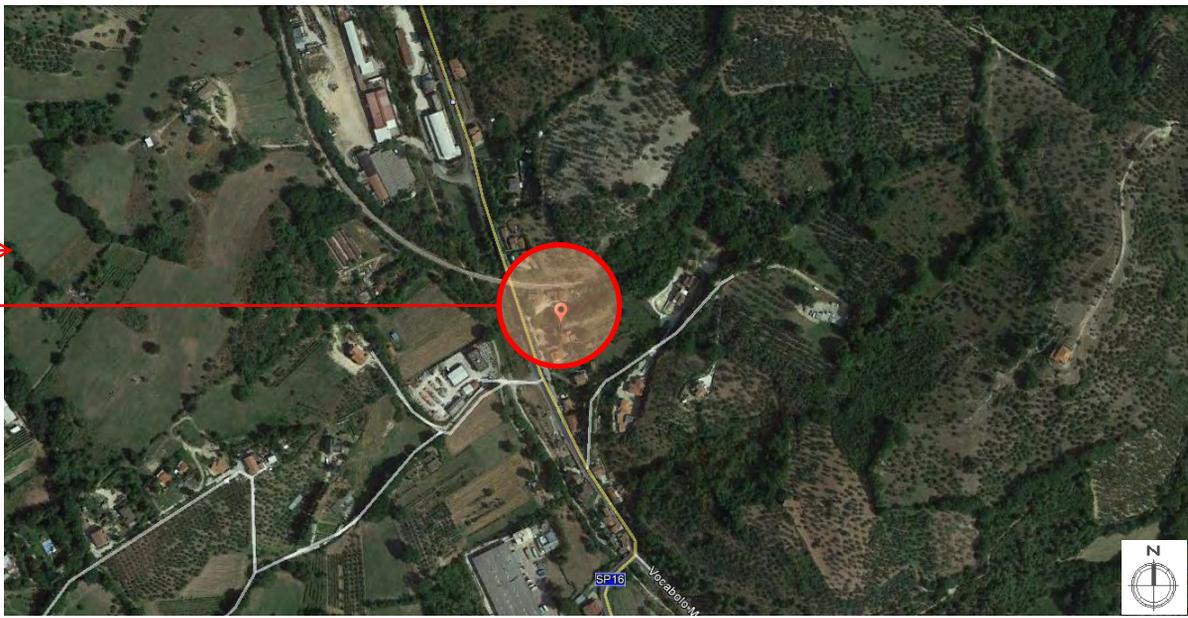
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **194.380,00**





zoom-in



zoom-in



Localizzazione aerea



Estratto di mappa

E=16400



N=69

Comune: STRONCONE
Foglio: 2
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
6-Nov-2014 18:38
Prot. n. T302908/2014

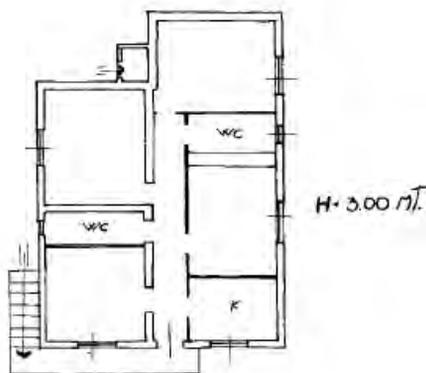


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

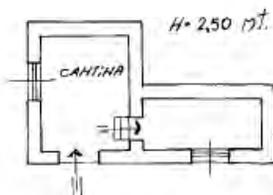
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

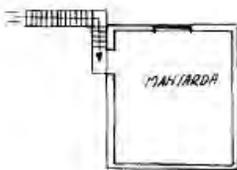
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *STRONCONE* Via *VOC. STAZIONE*
Ditta *[REDACTED]* *[REDACTED]* *[REDACTED]* PROPRIETARIO*
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *TERCHI*



PIANO RIALZATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SOTTOTETTO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

0413
PROT. 3

FOGLIO N° 2, PART. LLA
N° 54, SUB (-)

Compilato dal *GEOM. PIETRO COMMISSARI*
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei *GEOMETRI*
della Provincia di *TERCHI*

DATA 08-09-1988

Firma: *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2014 - Comune di STRONCONE (981) - s. Foglio: 2 - Particella: 410 - Subalterno: 0 ->
VOCABOLO STAZIONE piano: T-1-S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

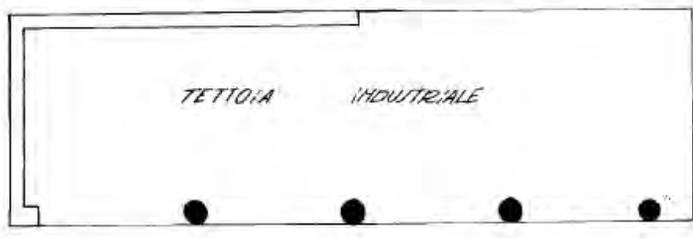
MOD. A/93
F. 2/1977
406



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di STRONCONE Via VOC. STAZIONE
Ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] PROPRIETARIO*
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERZI



PIANO TERRA



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.

FOGLIO N° 2, PART. LLA
N° 411 SUB (-)

Compilata dal GEOM. PIETRO COMPIARDI
(Titolo n. 100 del 19/05/1988)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERZI
DATA 08-09-1988
Firma: [Signature]

Catasto del Fabbricati - Situazione al 06/11/2014 - Comune di STRONCONE (1981) - Foglio: 2 - Particella: 411 - Subalterno: 0 >
VOCABOLO STAZIONE piano: T;

10 metri

Ultima planimetria in atti









