

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **110/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. MARTINA ZUCHELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Dott. Francesco Longari
Codice fiscale: LNGFNC69L18L188P
Studio in: Via Andromeda 41 - 05100 terni
Fax: 0744-015212
Email: f.longari@alice.it
Pec: f.longari@epap.conafpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Loc. San Carlo - Calvi Dell'umbria (Terni) - 05032

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: agricolo

Dati Catastali: Omissis nato a Narni il 11/11/1973 (CF. Omissis) - piena proprietà 1/1, foglio 23, particella 414, qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € euro 0,48, reddito agrario: € euro 0,21, Omissis nato a Narni il 11/11/1973 (CF. Omissis) - piena proprietà 1/1, foglio 23, particella 306, qualità ULIV - VIGNET, classe U, superficie catastale 2130 MQ, reddito dominicale: € euro 12,65, reddito agrario: € euro 8,25, Omissis nato a Narni il 11/11/1973 (CF. Omissis) - piena proprietà 1/1, foglio 23, particella 326, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 520 mq, reddito dominicale: € euro 2,82, reddito agrario: € euro 1,21, Omissis nato a Narni il 11/11/1973 (CF. Omissis) - piena proprietà 1/1, foglio 23, particella 416, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 550 mq, reddito dominicale: € euro 2,98, reddito agrario: € euro 1,28, Omissis nato a Narni il 11/11/1973 (CF. Omissis) - piena proprietà 1/1, foglio 23, particella 420, qualità ULIV-VIGNET, classe U, superficie catastale 10 mq, reddito dominicale: € euro 0,06, reddito agrario: € euro 0,04, Omissis nato a Narni il 11/11/1973 (CF. Omissis) - piena proprietà 1/1, foglio 23, particella 421, qualità FABB DIRUTO, superficie catastale 1050 mq

2. Stato di possesso

Bene: - Loc. San Carlo - Calvi Dell'umbria (Terni) - 05032

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Loc. San Carlo - Calvi Dell'umbria (Terni) - 05032

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Loc. San Carlo - Calvi Dell'umbria (Terni) - 05032

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis

5. Comproprietari



Beni: - Loc. San Carlo - Calvi Dell'umbria (Terni) - 05032

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Loc. San Carlo - Calvi Dell'umbria (Terni) - 05032

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Loc. San Carlo - Calvi Dell'umbria (Terni) - 05032

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Loc. San Carlo - Calvi Dell'umbria (Terni) - 05032

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Calvi Dell'umbria (Terni)
Località/Frazione **Loc. San Carlo**

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in Calvi dell'Umbria (TR): Loc. San Carlo

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis nato a Narni il 11/11/1973 (CF. Omissis) - piena proprietà 1/1, foglio 23, particella 414, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € euro 0,48, reddito agrario: € euro 0,21

Derivante da: Vedere visura storica allegata alla perizia

Note: Al ventennio l'immobile di cui alla particella 414 era identificato con la particella 7 del catasto terreni del comune di Calvi dell'Umbria. Con frazionamento registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni - servizi catastali in data 5 agosto 2000 al numero 1478.1/2000 (prot. 151568), la particella 7 di cui sopra, venne frazionata creando la particella 414

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis nato a Narni il 11/11/1973 (CF. Omissis) - piena proprietà 1/1, foglio 23, particella 306, qualità ULIV - VIGNET, classe U, superficie catastale 2130 MQ, reddito dominicale: € euro 12,65, reddito agrario: € euro 8,25

Derivante da: vedere visura storica allegata alla perizia

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis nato a Narni il 11/11/1973 (CF. Omissis) - piena proprietà 1/1, foglio 23, particella 326, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 520 mq, reddito dominicale: € euro 2,82, reddito agrario: € euro 1,21

Derivante da: vedere visura storica allegata alla perizia

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis nato a Narni il 11/11/1973 (CF. Omissis) - piena proprietà 1/1, foglio 23, particella 416, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 550 mq, reddito dominicale: € euro 2,98, reddito agrario: € euro 1,28

Derivante da: vedere visura storica allegata alla perizia



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis nato a Narni il 11/11/1973 (CF. Omissis) - piena proprietà 1/1, foglio 23, particella 420, qualità ULIV-VIGNET, classe U, superficie catastale 10 mq, reddito dominicale: € euro 0,06, reddito agrario: € euro 0,04

Derivante da: vedere visura storica allegata alla perizia

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis nato a Narni il 11/11/1973 (CF. Omissis) - piena proprietà 1/1, foglio 23, particella 421, qualità FABB DIRUTO, superficie catastale 1050 mq

Derivante da: vedere visura storica allegata alla perizia

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un lotto di terreno pianeggiante a destinazione artigianale inserito in un'area, completamente urbanizzata, dove sono già presenti diverse attività. Sito nelle immediate vicinanze del centro del Comune di Calvi dell'Umbria è completamente ricoperto di vegetazione arborea ed arbustiva. E' presente un piccolo fabbricato rurale collabente. E' facilmente accessibile in quanto risulta posizionato sul fronte stradale. Le attività presenti nella zona sono soprattutto di tipo artigianale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

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 legale attiva; A favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 d.lgs 46/99; Importo ipoteca: € 29.526,52; Importo capitale: € 14.763,26 ; A rogito di Omissis in data 24/05/2010 ai nn. 9132; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/06/2010/1243

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Omissis contro Omissis ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 66.835,60 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 15/07/2014 ai nn. 886/2014; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/07/2014/666

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 14/05/2015 ai nn. 1596/2015 iscritto/trascritto a Terni in data 08/06/2015 ai nn. /3677;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

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: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Per la particelle 306-326-416-420-421 del foglio 23 COMUNE DI CALVI DELL'UMBRIA (CF. 00179790555) **proprietario/i ante ventennio al 07/02/2002** . In forza di atto di assegnazione .

Titolare/Proprietario: Per la particella 414 del foglio 23 Omissis nato a Calvi dell'Umbria il



13/11/1939 **proprietario/i ante ventennio** al **07/02/2002** . In forza di Atto di donazione a rogito di NOTAIO IMBELLONE in data 08/01/1979 ai nn. 46669/3650 - trascritto a TERNI in data 22/01/1979 ai nn. 597/489.

Titolare/Proprietario: Per la particella 414 del foglio 23 Omissis nato a Calvi dell'Umbria il 13/11/1939 **proprietario/i ante ventennio** al **07/02/2002** . In forza di atto di divisione a rogito di NOTAIO IMBELLONE in data 18/01/1979 ai nn. 46728/3672 - trascritto a TERNI in data 08/02/1979 ai nn. 1001/827.

Titolare/Proprietario: Per la particella 414-306-326-416-420-421 del foglio 23 Omissis Nato a Narni il 11/11/1973 (CF. Omissis) dal 07/02/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO CLERICO' in data 07/02/2002 ai nn. 122840 - trascritto a TERNI in data 12/02/2002 ai nn. 1639/1166.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 e 3 del 24/01/2008
Zona omogenea:	Zone D, produttiva a destinazione mista
Norme tecniche di attuazione:	Vedere Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Varia da 1,1 Mc/Mq per attività artigianali a 2,5 Mc/mq per attività di piccola, media, grande industria
Altezza massima ammessa:	7,5 m
Altro:	Si rimanda nella apposita sezione della perizia
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedere Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia

Note sulla conformità:



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di terreno agricolo di basso versante, pianeggiante, completamente ricoperto di vegetazione arborea ed arbustiva. Risulta facilmente accessibile da mezzi meccanici per effettuare tutte le lavorazioni.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.340,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente medio impasto ricco di scheletro

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemi irrigui presenti non presenti

Colture erbacee spontanee

Colture arboree spontanee

Selvicolture non presenti

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno attualmente risulta incolto dove predominano specie arbustive spontanee.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni edificabili	sup reale netta	4.340,00	1,00	4.340,00
		4.340,00		4.340,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, costituiti da terreni agricoli censiti al CATASTO DEI TERRENI del Comune di CALVI DELL'UMBRIA al foglio 23, particelle 421-326-306-416-414-420 per una superficie totale di 4340 mq. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra i terreni oggetto di stima ed altri aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza totale i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite da agenzie immobiliari e da imprenditori operanti nel settore. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati relativamente recenti relativi a lotti di terreno compravenduti, ubicati nelle zone limitrofe. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno dato informazioni alquanto attendibili. Tenendo presente inoltre la potenzialità edificatoria dei terreni suddetti che sviluppano un indice di edificabilità fondiaria che varia da 1,1 mc/mq a 2,5 mc/mq a seconda dell'attività da sviluppare (vedi l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica - Norme di edificabilità), l'intero lotto oggetto di perizia ha una potenzialità edificatoria che varia da 4774 mc a 10.850. Sono inoltre presenti le opere di urbanizzazione primaria come da informazioni acquisite dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Calvi dell'Umbria. Tanto considerato è opinione dello scrivente CTU, anche in virtù della pesante crisi economica che ha investito il nostro paese negli ultimi anni, che un valore attualmente congruo di vendita del lotto preso in esame possa essere pari ad euro 35,00 a mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Calvi dell'Umbria, Agenzie immobiliari (Omissis e Omissis) e osservatori del mercato immobiliare OMI. Agenzie Immobiliari della zona e imprenditori operanti nel settore dell'edilizia.

8.3 Valutazione corpi:



A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni edificabili	4.340,00	€ 35,00	€ 151.900,00

Valore corpo	€ 151.900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 151.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 151.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreni edificabili	4.340,00	€ 151.900,00	€ 151.900,00

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%)	€ 28.644,00
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:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 123.256,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
17-04-2016

L'Esperto alla stima
Dott. Francesco Longari



N=54300

E=7600

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. SSA LIANA PIROSSO Via. Tel. esente per fini istituzionali



I Particella: 306

Comune: CALVI DELL'UMBRIA
Foglio: 23

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

11-Feb-2016 19:15:1
Prot. n. T335829/2016







