

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **109/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa
unifamiliare**

Esperto alla stima: **Arch. Enrico Candelori**

Codice fiscale: CNDNRC57T14H857K

Studio in: Via Roma 46 - 05029 San Gemini

Fax: 0744-630110

Email: archilento@alice.it

Pec: enrico.candelori@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ortana n. 126 - Località Pizzogallo - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001 - Casa unifamiliare

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS. OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 108, particella 182, subalterno 2, scheda catastale TR0051457, indirizzo Località Pizzogallo, piano T-1-2, comune AMELIA, categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, rendita € 1.039,37

2. Stato di possesso

Bene: Via Ortana n. 126 - Località Pizzogallo - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001 - Casa unifamiliare

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ortana n. 126 - Località Pizzogallo - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001 - Casa unifamiliare

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ortana n. 126 - Località Pizzogallo - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001 - Casa unifamiliare

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE - TERNI Agenzia delle Entrate

5. Comproprietari

Beni: Via Ortana n. 126 - Località Pizzogallo - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001 - Casa unifamiliare

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ortana n. 126 - Località Pizzogallo - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001 - Casa unifamiliare

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ortana n. 126 - Località Pizzogallo - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001 - Casa unifamiliare

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ortana n. 126 - Località Pizzogallo - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001 - Casa unifamiliare

Prezzo da libero: € 513.000,00

Prezzo da occupato: € 513.000,00

Beni in **Amelia (Terni)**
Località/Frazione **Località Pizzogallo**
Via Ortana n. 126

Lotto: 001 - Casa unifamiliare

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Amelia (Terni) CAP: 05033 frazione: Località Pizzogallo, Via Ortana n. 126

Note: Casa unifamiliare con annessi garage e piscina ubicati su di una corte esclusiva.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Nell'immobile - Stato Civile: Separazione giudiziale - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 06-05-1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: Sentenza del Tribunale di Terni del 12-01-2015 n.09/2015.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Come annotato nel verbale di primo accesso la proprietaria dichiara di risiedere nell'immobile assieme al coniuge. Tuttavia durante il sopralluogo i locali risultavano sgombri da arredi e suppellettili ad eccezione della camera n.4 posta al primo piano (vedasi documentazione fotografica allegata).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS. OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS., foglio 108, particella 182, subalterno 2, scheda catastale TR0051457, indirizzo Località Pizzogallo, piano T-1-2, comune AMELIA, categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, rendita € 1.039,37

Derivante da: COSTITUZIONE del 01/02/2002 protocollo n. 9098.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: La planimetria non è coerente con lo stato di fatto; nella soffitta posta a sud del secondo piano sottotetto si trova un piccolo servizio igienico non censito. La soffitta stessa, sebbene di altezza utile modesta, è in realtà l'ampio disimpegno della camera da letto posta a nord del piano sottotetto. Nelle schede numeri 1, 2 e 3 della planimetria catastale viene erroneamente indicato l'identificativo catastale "particella: 150" in luogo della particella 182 effettivamente intestata ai proprietari. L'unità immobiliare confina con la residua proprietà degli intestati; con il subalterno 3 (garage) e con il subalterno 1 (corte comune). La corte, comune ai subalterni 2 e 3, censita con il subalterno 1, comprende in realtà anche le particelle numeri 181 e 183 censite al Catasto Terreni ma ricomprese all'interno della recinzione che perimetra difatti l'intera proprietà. Sulla particella 183 insiste una piscina descritta nell'accessorio numero 2 del corpo A di perizia. La corte comune effettivamente perimetrata come sopra confina

con OMISSIS, salvi altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria non è coerente con lo stato di fatto; nella soffitta posta a sud del secondo piano sottotetto si trova un piccolo servizio igienico non censito. La soffitta stessa quindi, sebbene di altezza utile modesta, è in realtà l'ampio disimpegno della camera da letto posta a nord del piano sottotetto. Nelle chede numeri 1, 2 e 3 della planimetria catastale viene erroneamente indicato l'identificativo catastale "particella: 150" in luogo della particella 182 effettivamente intestata ai proprietari. La scheda numero 4 della planimetria catastale va omessa poichè non necessaria. La corte comune ai subalterni 2 e 3, bene comune non censibile, subalterno 1, va rettificata poichè non conforme alla effettiva perimetrazione della corte di pertinenza che comprende anche le particelle 181 e 183. Si dovrà dichiarare altresì la piscina ed il vano macchine annesso.

Regularizzabili mediante: Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia.

Descrizione delle opere da sanare: Censimento corretto del piano secondo sottotetto. Censimento corretto della corte e della piscina.

Denuncia di variazione al catasto Fabbricati del Comune di Amelia.: € 1.600,00

Oneri Totali: € 1.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria del subalterno numero 2 non è coerente con lo stato di fatto; nella soffitta posta a sud del secondo piano sottotetto si trova un piccolo servizio igienico non censito. La soffitta stessa quindi, sebbene di altezza utile modesta, è in realtà l'ampio disimpegno della camera da letto posta a nord del piano sottotetto. Nelle schede numeri 1, 2 e 3 della planimetria catastale viene erroneamente indicato l'identificativo catastale "particella: 150" in luogo della particella 182 effettivamente intestata ai proprietari. La scheda numero 4 della stessa planimetria catastale va omessa poichè non necessaria.

Note generali: Il fabbricato principale (subalterno 2) dispone di una corte esclusiva, più ampia di quella ora censita al Catasto Fabbricati con il subalterno numero 1, bene comune non censibile, poichè comprende l'intera proprietà, e quindi anche le particelle numeri 181 e 183 ora censite al Catasto Terreni ma completamente recintate. Sulla particella 183 difatti insiste la piscina non censita al Catasto Fabbricati. Il garage poi, censito con il subalterno numero 3, non è suscettibile di produrre reddito autonomo data la sua ubicazione; si ritiene pertanto debba essere censito quale accessorio diretto comunicante del fabbricato principale, subalterno numero 2, così come lo sgombero e la cantina, piuttosto che unità immobiliare autonoma ed indipendente quale ora risulta agli atti. La corte esclusiva, la piscina ed il garage debbono pertanto concorrere alla formazione dell'estimo dell' unica unità immobiliare che effettivamente costituisce la proprietà.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Collina di Località Pizzogallo ubicata a 4,15 Km. a sud del capoluogo di Amelia e ad 290 metri ad ovest ed a monte della Strada Provinciale Ortana al Km. 4,400.

Caratteristiche zona: Rurale normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

Importanti centri limitrofi: Capoluogo di Amelia a Km. 4,400..

Attrazioni paesaggistiche: Paesaggio agrario collinare.

Attrazioni storiche: Centro storico del capoluogo..

Principali collegamenti pubblici: Autolinee extraurbane 500 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Sebbene la proprietaria abbia dichiarato di risiedere nell'immobile così come il proprio consorte, in occasione del sopralluogo di primo accesso la casa risultava pressochè sgombra da arredi e suppellettili se si eccettuano una libreria e due tavoli posti nella camera numero 4 indicata nella planimetria catastale allegata, un armadio posto nella camera numero 3, ed un tavolo con alcune sedie nella cucina. La casa risultava inoltre priva delle utenze di acqua e corrente elettrica.

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 attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro OMISSIS + altri 1; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 413165.62; Importo capitale: € 206582.76 ; A rogito di Notaio Luciano Clericò in data 19/02/2002 ai nn. 123042; Iscritto/trascritto a Terni in data 22/02/2002 ai nn. 2115/342 ; Note: Il costo della cancellazione è stato calcolato in prima istanza in base all'importo del capitale concesso, e sarà suscettibile di riduzione se ricalcolato in base al prezzo di aggiudicazione del bene posto a garanzia.

- Ipoteca legale attiva; A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE - TERNI Agenzia delle Entrate contro OMISSIS + altri 1; Importo ipoteca: € 18768.28 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 27/12/2010 ai nn. 15385/2373 ; Note: Ipoteca iscritta contro OMISSIS, gravante sulla particella 182 subalterno 2 del foglio 108 del Comune di Amelia.

- Ipoteca legale attiva; A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE - TERNI Agenzia delle Entrate contro OMISSIS + altri 1; Importo ipoteca: €

373730.68 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 22/01/2015 ai nn. 536/48 ; Note:
Ipoteca iscritta contro OMISSIS. Il costo della cancellazione è stato calcolato
in prima istanza in base all'importo del capitale concesso, e sarà suscettibile di
riduzione se ricalcolato in base al prezzo di aggiudicazione del bene.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro
OMISSIS + altri 1 iscritto/trascritto a Terni in data 22/06/2017 ai nn. 6383/4302;

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:

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: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
OMISSIS; OMISSIS proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di
Notaio Luciano Clericò, in data 05/04/1996, ai nn. 82539/29384; registrato a Terni, in data
24/04/1996, ai nn. 1047/148; trascritto a Terni, in data 15/04/1996, ai nn. 3269/2463.

Note: Si precisa che la proprietà oggetto di esecuzione gode di una servitù di passaggio
costituita a carico della particella 154 del foglio 108 del Comune di Amelia costituita con
atto notarile a rogito del notaio Luciano Clericò del 31 gennaio 1996 repertorio 81775
registrato a Terni il 16 gennaio 1996 al numero 495 volume 146, trascritto a Terni il 9
febbraio 1996 al numero di r.g. 1333 e r.p. 1076, stralcio divisionale. Si veda in proposito la
nota di trascrizione allegata.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Fascicolo numero 922 del 7/10/1997 - C.E. N. 5319/1998.

Intestazione: OMISSIS, Via Rimembranze 60 Amelia

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione fabbricato in Amelia loc. Pizzogallo.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/10/1997 al n. di prot. 922

Rilascio in data 22/09/1998 al n. di prot. 3169

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Si prevedeva la ristrutturazione dell'edificio esistente ed il suo ampliamento ad uso abitativo.

Numero pratica: Fascicolo numero 1025 del 4/09/2000 - C.E. N. 5754/2000 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS, Località Pizzogallo - Amelia

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Variante in sanatoria conc. edil. n. 5319 del 22.9.98 fabbr. in Amelia Loc. Pizzogallo

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/09/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 18/12/2000 al n. di prot. 8588

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con il titolo edilizio su indicato vengono assentite in sanatoria, a seguito di ordinanza di sospensione dei lavori n. 108 del 12-10-2000, le varianti descritte in appresso. Completa demolizione e ricostruzione dell'edificio, piuttosto che la ristrutturazione precedentemente assentita. Realizzazione dei locali interrati sul lato nord (mt. 5,20x9,00x3,00) e sul lato ovest (mt. 3,70x10,00x3,00). Modifiche della copertura. Modifiche dei prospetti.

Numero pratica: Fascicolo numero 1052 del 6-10-2001 - C.E. N. 6015/2002

Intestazione: OMISSIS, Via Rimembranze 66 Amelia

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante C.E. N. 5754 del 18.12.2000 per ampliamento fabbr. in Amelia Loc. Pizzogallo

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/10/2001 al n. di prot. 9652

Rilascio in data 11/03/2002 al n. di prot. 1145

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La Concessione Edilizia su indicata è stata rilasciata a lavori prossimi alla ultimazione. Vengono assentite in variante le opere in appresso elencate; vedasi in proposito la relazione tecnica allegata. Realizzazione di una piscina prefabbricata di mt. 6,00 x 13,00 a sud dell'edificio; sistemazioni esterne mediante scavi e riporti di terreno; installazione di un serbatoio di gas di petrolio liquefatto; completa recinzione della proprietà; realizzazione dell'impianto di smaltimento delle acque reflue; sistemazioni a verde.

Numero pratica: Fascicolo numero 805 del 6-03-2006

Intestazione: OMISSIS, Strada Amelia-Orte n. 126 (Località Pizzogallo) - Amelia

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Manutenzione straordinaria della strada di accesso; realizzazione della piscina; sistemazioni esterne.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/03/2006 al n. di prot. 2815

NOTE: Dal fascicolo su indicato mancano gli elaborati progettuali e la relazione tecnica descrittiva, prodotti verosimilmente in copia unica, resi pertanto al denunciante in allegato al titolo. L'intervento riguardava le particelle numeri 182 - 181 e 183 di proprietà, e la

particella 154 di proprietà diversa, asservita alla proprietà stessa con atto notarile pubblico a rogito del notaio Luciano Clericò del 31-01-1996 repertorio n. 81775 la cui nota viene allegata. Si può ragionevolmente ritenere che il titolo abbia assentito il diverso posizionamento della piscina, di metri 6x12, ubicata ad ovest ed a monte del fabbricato piuttosto che a sud come previsto dal titolo rilasciato in precedenza, nonché le relative sistemazioni esterne.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica d'uso dei vani sottotetto. I due locali posti al piano secondo sottotetto non hanno la destinazione d'uso assentita di soffitta ma piuttosto quella di abitazione, sia per le caratteristiche di finitura, vedasi gli infissi interni e la pavimentazione, sia per la dotazione di impianti, vedasi il servizio igienico dedicato ed il riscaldamento a pavimento radiante.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione al Comune (L.R.1/2015 art. 118 comma 2 lettera d).

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di un servizio igienico, realizzazione dell'impianto di riscaldamento al piano (L.R.1/2015 articolo 155 comma 6).

Sanzione pecuniaria per mancata comunicazione dell'inizio lavori ovvero della relazione tecnica ex articolo 118, commi 2 e 3, della L.R.1/2015.: € 1.000,00

Spese tecniche.: € 300,00

Oneri Totali: **€ 1.300,00**

Note: Non vi sono elementi che possano datare con certezza l'abuso; le planimetrie catastali corrispondono alle piante del progetto assentito prodotto in allegato. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica dei prospetti nord e sud.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. obbligatoria a sanatoria art. 124 L.R.1/2015.

Descrizione delle opere da sanare: Apertura di una finestra sulla parete sud del piano sottotetto; eliminazione del parapetto murario della finestra lato ovest della camera n. 4 per realizzare un'uscita verso l'esterno.

Sanzione pecuniaria ex art. 146 comma 2 L.R.1/2015.: € 1.000,00

Deposito Vigilanza Costruzioni regione Umbria progetto strutturale. A sanatoria. Sanzione pecuniaria.: € 1.000,00

Spese tecniche.: € 500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note: Trattasi di interventi di modesta entità; di un'apertura di modeste dimensioni posta ad illuminare e ventilare il servizio igienico realizzato nel piano secondo sottotetto, e della eliminazione di un parapetto in muratura di spessore ridotto rispetto alla parete portante. L'intervento al piano sottotetto ha interessato, anche se in modo limitato e puntuale, la truttura dell'edificio costruito in muratura portante, e va pertanto regolarizzato ai fini edilizi presso il Comune di Amelia, ed ai fini di prevenzione sismica presso la Regione Umbria. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Acquisizione agibilità oltre i termini, art. 137 comma 5 L.R.1/2015

Regolarizzabili mediante: Richiesta certificazione presso il Comune di Amelia.

Descrizione delle opere da sanare: Ritardata produzione dei documenti obbligatori per il rilascio della certificazione di agibilità art. 137 L.R.1/2015.

Sanzione amministrativa pecuniaria.: € 500,00

Spese tecniche ed oneri.: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note: Si rimarca in particolare l'autorizzazione definitiva allo smaltimento dei reflui civili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Amelia (Terni) CAP: 05033 frazione: Località Pizzogallo, Via Ortana n. 126

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 336 del 26/06/1998
Zona omogenea:	E1
Norme tecniche di attuazione:	Zone agricole normali.
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:	2 mq/Ha
Altezza massima ammessa:	6.50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A
<p>Casa unifamiliare ubicata su corte esclusiva, composta da vestibolo porticato, ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, porticato, bagno, cantina, ripostiglio, sgombero e centrale termica al piano terreno; quattro camere e due bagni al primo piano; camera, disimpegno e servizio igienico al piano secondo sottotetto.</p> <p>1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di OMISSIS + altri 1 OMISSIS- Piena proprietà Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Nell'immobile - Stato Civile: Separazione giudizia - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 06-05-1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: Sentenza del Tribunale di Terni del 12-01-2015 n.09/2015. Eventuali comproprietari: Nessuno</p> <p>Superficie complessiva di circa mq 537,35</p>

E' posto al piano: T, 1, 2.
 L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
 L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002
 ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00
 L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. /

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ed uso. I tramezzi del bagno centrale e della attigua camera 3 del primo piano presentano delle lesioni dovute al rilassamento viscoso delle travi in legno del solaio sottostante stagionate in opera, come da documentazione fotografica allegata. Queste lesioni non pregiudicano la stabilità generale dell'edificio e sono di semplice riparazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: Cordoli continui di fondazione materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: A rampe coordinate materiale: cotto ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Travi	materiale: legno condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: Embrici in cotto di recupero coibentazione: Polimeri estrusi condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: Parete composta di laterizio intonacato e pietra faccia a vista rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone - Note: Le pareti perimetrali ospitano un impianto di riscaldamento radiante a bassa temperatura che utilizza il vettore acqua calda. La tinteggiatura di finitura è pregevole.
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone - Note: Pavimentazione dei locali e nei porticati al piano terreno, del disimpegno al primo piano, dei servizi igienici ai piani; di pregevole fattura. Le pavimentazioni interne ospitano un impianto di riscaldamento del tipo radiante a bassa temperatura che utilizza il vettore acqua calda.
Pavim. Interna	materiale: Listoni di legno condizioni: buone

- Note: Pavimenti delle camere ai piani primo e secondo; ospitano un impianto di riscaldamento del tipo radiante a bassa temperatura che utilizza il vettore acqua calda.

Plafoni	<p>materiale: Legno e laterizio condizioni: buone</p> <p>- Note: Intradosso dei solai di impalcato in legno di castagno a doppia orditura con pianellato sovrastante in cotto formato a mano del tipo "Castelviscardo". Di pregevole fattura.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: Ferramenta pesante condizioni: buone</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: Ceramica condizioni: buone</p> <p>- Note: Piastrelle di ceramica dipinte a mano del tipo "Vietri", di pregevole fattura.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina materiale: Ceramica condizioni: buone</p> <p>- Note: Piastrelle in ceramica di rivestimento delle pareti e degli arredi murari della cucina, di pregevole fattura.</p>
Impianti:	
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>- Note: Non è stata fornita la certificazione di conformità ai sensi della Legge 46/90 e successive modificazioni ed integrazioni.</p>
Energia solare	<p>tipologia: pannelli termici solari a concentrazione utilizzazione: scaldabagno condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>- Note: Il collettore solare posizionato a terra ed a nord del fabbricato alimenta un serbatoio di accumulo posizionato all'interno del vano caldaia.</p>
Gas	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>- Note: Non è stata fornita la certificazione di conformità ai sensi della Legge 46/90 e successive modificazioni ed integrazioni. L'impianto è alimentato da un serbatoio di GPL interrato posto all'interno della corte, per il quale non sono state fornite le certificazioni di Legge.</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: Da ripristinare conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>- Note: Non è stata fornita la certificazione di conformità ai sensi della Legge 46/90 e successive modificazioni ed integrazioni. L'impianto, alimentato da un serbatoio di accumulo posizionato all'interno della centrale termica, è attualmente inutilizzabile poichè sono stati asportati le pompe di pressurizzazione e l'apparecchio di addolcimento dell'acqua. Lo smaltimento nel suolo dei reflui civili prodotti dall'edificio è stato provvisoriamente autorizzato dal Comune di Amelia in data 22 ottobre 1997.</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: Pavimenti e pareti radianti condizioni: Da ripristinare conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>- Note: L'impianto non è al momento utilizzabile. Dalla centrale termica posta sul lato ovest della casa sono state rimosse la caldaia di generazione del calore e quattro delle cinque pompe di mandata</p>

delle zone di suddivisione dell'impianto radiante. L'impianto è stato eseguito sulla scorta di un progetto esecutivo, ma non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità ex L.46/90 e successive modificazioni ed integrazioni. Sulla parete ovest della camera numero 4 si evidenzia un guasto con perdita idrica, come da documentazione fotografica allegata. L'alimentazione è garantita da un serbatoio di GPL interrato posto all'interno della corte, per il quale non sono state fornite le certificazioni di Legge.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Le placche di finitura dei punti di presa e di comando dell'impianto elettrico sono state rimosse ed asportate.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Combustibile gassoso, vettore ad acqua calda.
Stato impianto	Inutilizzabile
Potenza nominale	30 kW circa
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Diffusori a pavimento e parete radiante a bassa temperatura. Sono state asportate dalla centrale termica la caldaia di generazione e quattro delle cinque pompe di circolazione delle zone riscaldate.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde commerciali computate di seguito sono state desunte dalla planimetria catastale e da rilievi speditivi ai quali si fa riferimento. Vedasi allegati alla perizia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vestibolo porticato	sup lorda di pavimento	20,14	0,35	7,05
Ingresso (superficie ragguagliata in funzione dell'altezza utile di mt. 5.45)	sup lorda di pavimento	21,25	1,56	33,15
Soggiorno	sup lorda di pavimento	44,40	1,00	44,40
Pranzo	sup lorda di pavimento	22,47	1,00	22,47
Cucina	sup lorda di pavimento	20,63	1,00	20,63
Portico lato sud (superficie ragguagliata)	sup lorda di pavimento	36,05	0,27	9,86

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 109 / 2017

Disimpegno	sup lorda di pavimento	6,35	1,00	6,35
Bagno	sup lorda di pavimento	11,65	1,00	11,65
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	6,20	1,00	6,20
Sgombero	sup lorda di pavimento	22,05	0,35	7,72
Cantina	sup lorda di pavimento	11,75	0,35	4,11
Centrale termica	sup lorda di pavimento	8,25	0,15	1,24
Camera 1	sup lorda di pavimento	26,60	1,00	26,60
Camera 2	sup lorda di pavimento	27,10	1,00	27,10
Camera 3	sup lorda di pavimento	27,25	1,00	27,25
Camera 4	sup lorda di pavimento	25,85	1,00	25,85
Disimpegno al primo piano	sup lorda di pavimento	14,05	1,00	14,05
Disimpegno al primo piano	sup lorda di pavimento	6,55	1,00	6,55

Bagno centrale al primo piano	sup lorda di pavimento	15,70	1,00	15,70
Bagno lato sud al primo piano	sup lorda di pavimento	25,65	1,00	25,65
Sottotetto non abitabile (disimpegno del bagno)	sup lorda di pavimento	20,05	0,35	7,02
Bagno al piano sottotetto (non abitabile)	sup lorda di pavimento	2,50	0,35	0,88
Camera al piano sottotetto (mansarda)	sup lorda di pavimento	20,80	0,75	15,60
lastrico solare al primo piano (superficie raggugiata)	sup lorda di pavimento	94,06	0,14	13,16
		537,35		380,23

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Amelia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Accessori:

A

1. Terreno annesso identificato al n. Comune di Amelia, Foglio 108 particella 181 posto al piano terreno composto da Area rurale - Sviluppa una superficie complessiva di 48 mq - Destinazione urbanistica: E.1 Agricoltura
 Valore a corpo: € **150**
 Note: La rata di terreno insiste all'interno della recinzione che delimita l'intera proprietà piuttosto che la sola particella 182 subalterno 1 censita come bene comune non censibile, corte comune; costituisce pertanto una pertinenza diretta del fabbricato principale descritto nel corpo A di perizia ed individuato con la particella 182 subalterno 2 del foglio 108 del Comune di Amelia.

A

2. Terreno annesso piscina conidentificato al n. Comune di Amelia Foglio 108 particella 183 posto al piano Terra composto da Uliveto con piscina e vano di servizio interrato. - Sviluppa una superficie complessiva di 3176 mq - Destinazione urbanistica: E.1 Agricoltura
 Valore a corpo: € **30000**
 Note: La rata di terreno insiste all'interno della recinzione che delimita l'intera proprietà piuttosto che la sola particella 182 subalterno 1 censita come bene comune non censibile, corte comune; costituisce pertanto una pertinenza diretta del fabbricato principale descritto nel corpo A di perizia ed individuato con la particella 182 subalterno 2 del foglio 108 del Comune di Amelia. La piscina necessita di manutenzione per il prolungato inutilizzo. Il solarium in cotto di recupero deve essere ripristinato. Non è stato possibile accedere al locale macchine il cui ingresso è completamente occultato dalla vegetazione. La recinzione ed il cancello carrabile di ingresso alla proprietà sono in buono stato di conservazione e funzionali. La corte dispone di un impianto di illuminazione elettrica ed in prossimità del fabbricato principale vegetano alcuni ulivi secolari.

A

3. autorimessa identificato al n. Comune di Amelia Foglio 108 particella 182 subalterno 3. posto al piano Terra composto da Doppio box auto comunicante con l'abitazione. - Sviluppa una superficie complessiva di 47 mq
 Valore a corpo: € **29250**
 Note: L'autorimessa ha accesso dall'esterno attraverso due aperture ad arco a tutto sesto in mattoni pieni faccia a vista; mancano però gli infissi di chiusura esterna. Comunica con l'abitazione attraverso una porta interna al disimpegno seminterrato della cantina posta sul lato ovest della casa, e può contenere fino a quattro autovetture sebbene in doppia colonna. E' censita al catasto Fabbricati come garage, Foglio 108 particella 182 subalterno 3 categoria C/6. Vedasi documentazione allegata.

A

4. Ampliamento potenziale identificato al n. 01 posto al piano Terra composto da Vestibolo di ingresso porticato lato nord - est - Sviluppa una superficie complessiva di 20.15 mq
 Valore a corpo: € **3700**
 Note: La superficie del vestibolo di ingresso sul lato est costituisce Superficie Utile Coperta assentita ai sensi delle norme vigenti, suscettibile pertanto di essere ristrutturata ad uso abitazione.

A

5. Ampliamento identificato al n. 02 posto al piano Terra composto da Porticato
 potenziale lato sud - ovest - Sviluppa una superficie complessiva di 36.00 mq
 Valore a corpo: € **6500**
 Note: La superficie del porticato del lato sud ovest costituisce Superficie Utile Coperta assentita ai sensi delle norme vigenti, suscettibile pertanto di essere ristrutturata ad uso abitazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo del confronto di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Amelia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia del Territorio, Osservatorio del mercato immobiliare della Camera di Commercio di Terni, Tecnoborsa, agenzie immobiliari operanti nel territorio.;

Altre fonti di informazione: Osservazione delle compravendite di beni analoghi nel decennio..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7] con annesso Terreno annesso, con annesso Terreno annesso con piscina, con annesso autorimessa, con annesso Ampliamento potenziale, con annesso Ampliamento potenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Metodo del confronto di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vestibolo porticato	7,05	€ 1.500,00	€ 10.573,50
Ingresso (superficie ragguagliata in	33,15	€ 1.500,00	€ 49.725,00

funzione dell'altezza
utile di mt. 5.45)

Soggiorno	44,40	€ 1.500,00	€ 66.600,00
Pranzo	22,47	€ 1.500,00	€ 33.705,00
Cucina	20,63	€ 1.500,00	€ 30.945,00
Portico lato sud (superficie ragguagliata)	9,86	€ 1.500,00	€ 14.794,92
Disimpegno	6,35	€ 1.500,00	€ 9.525,00
Bagno	11,65	€ 1.500,00	€ 17.475,00
Ripostiglio	6,20	€ 1.500,00	€ 9.300,00
Sgombero	7,72	€ 1.250,00	€ 9.646,88
Cantina	4,11	€ 1.250,00	€ 5.140,63
Centrale termica	1,24	€ 1.250,00	€ 1.546,88
Camera 1	26,60	€ 1.500,00	€ 39.900,00
Camera 2	27,10	€ 1.500,00	€ 40.650,00
Camera 3	27,25	€ 1.500,00	€ 40.875,00
Camera 4	25,85	€ 1.500,00	€ 38.775,00
Disimpegno al primo piano	14,05	€ 1.500,00	€ 21.075,00
Disimpegno al primo piano	6,55	€ 1.500,00	€ 9.825,00
Bagno centrale al primo piano	15,70	€ 1.500,00	€ 23.550,00
Bagno lato sud al primo piano	25,65	€ 1.500,00	€ 38.475,00
Sottotetto non abitabile (disimpegno del bagno)	7,02	€ 1.450,00	€ 10.175,38
Bagno al piano sottotetto (non abitabile)	0,88	€ 1.450,00	€ 1.268,75

Camera al piano sottotetto (mansarda)	15,60	€ 1.500,00	€ 23.400,00
lastrico solare al primo piano (superficie ragguagliata)	13,16	€ 1.500,00	€ 19.738,49
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 566.685,41
Spese di ripristino degli impianti e delle finiture interne. detrazione			€ -13.317,11
Valore Corpo			€ 553.368,30
Valore Accessori			€ 63.550,00
Valore complessivo intero			€ 616.918,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 616.918,30

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7] con annesso Terreno annesso, con annesso Terreno annesso con piscina, con annesso autorimessa, con annesso Ampliamento potenziale, con annesso Ampliamento potenziale	380,23	€ 616.918,30	€ 616.918,30

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%)	€ 92.537,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 3.477,40

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 513.003,16
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 513.000,00

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

€ 513.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Data generazione:
23-12-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Enrico Candelori

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 9098 del 01/02/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Località Pizzogallo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 108
Particella: 150
Subalterno: 2

Compilata da:
Foschi Mauro

Iscritto all'albo:
Geometri

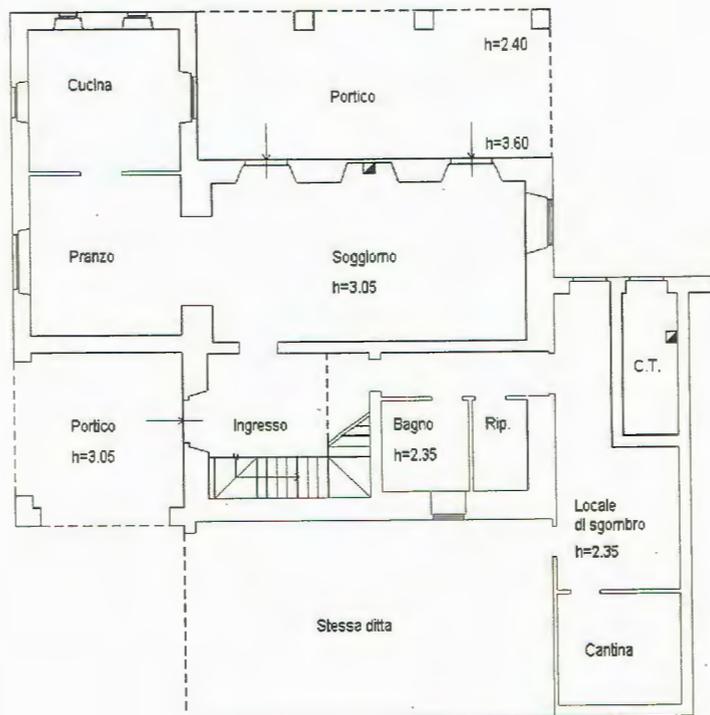
Prov. Terni

N. 997

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 25/08/2017 - Comune di AMIELIA(AZ62) - < Foglio: 108 Particella: 182 - Subalterno 2 ->
VIA ORTANA piano: T-1-2;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 9098

del 01/02/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Località Pizzogallo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 108

Particella: 150

Subalterno: 2

Compilata da:

Foschi Mauro

Iscritto all'albo:

Geometri

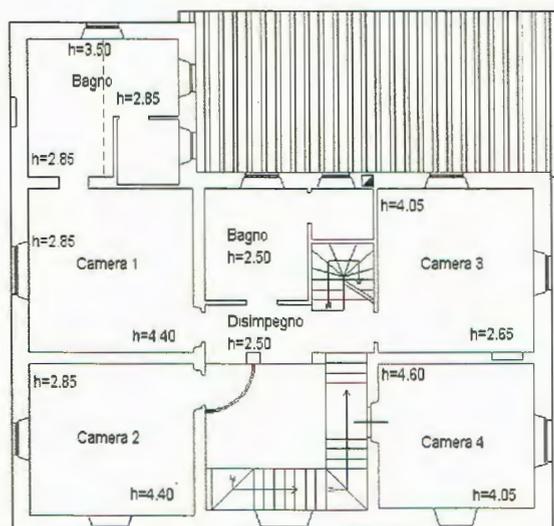
Prov. Terni

N. 997

Scheda n. 2

Scala 1:200

Piano Primo



ORIENTAMENTO



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 25/08/2017 - Comune di AMELIA(A262) - < Foglio: 108 Particella: 182 - Subalterno 2 ->
VIA ORTANA piano: 1-1-2;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 9098 del 01/02/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Località Pizzogallo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 108

Particella: 150

Subalterno: 2

Compilata da:

Foschi Mauro

Iscritto all'albo:

Geometri

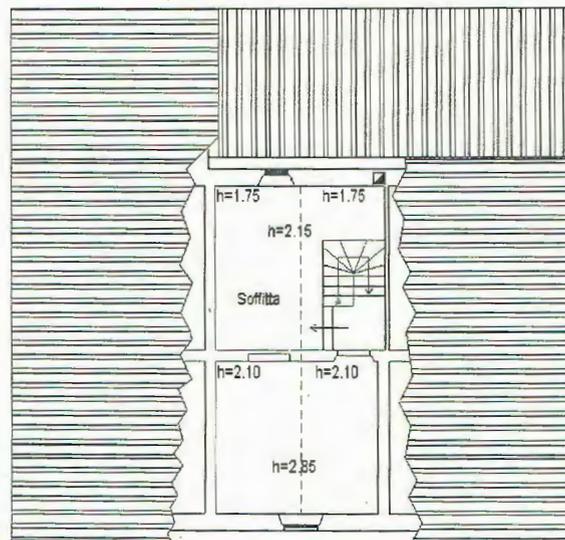
Prov. Terni

N. 997

Scheda n. 3

Scala 1:200

Piano Secondo



ORIENTAMENTO



Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Località Pizzogallo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 108
Particella: 182
Subalterno: 2

Compilata da:
Foschi Mauro

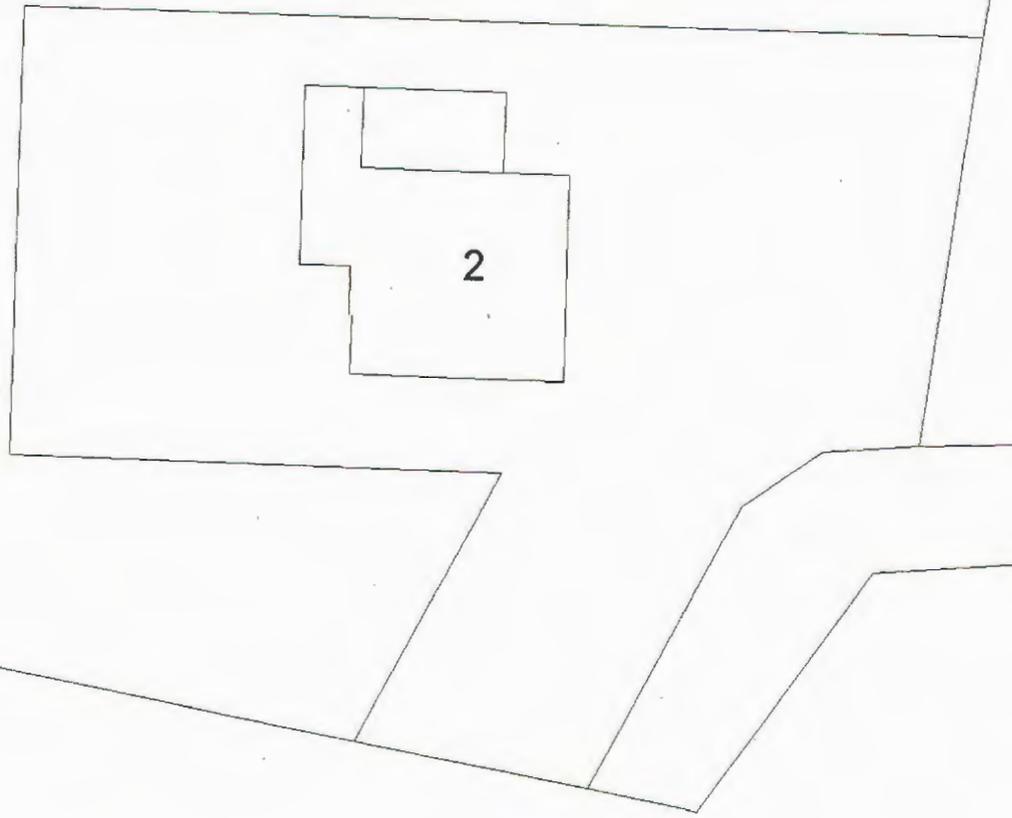
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 997

Scheda n. 4 Scala 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/08/2017 - Comune di AMELIA(AZ62) - < Foglio: 108 Particella: 182 - Subalterno 2 >
VIA ORTANA piano: T-1/-2;



Ultima Planimetria in atti



Dichiarazione protocollo n. 9098 del 01/02/2002

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Località Pizzogallo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 108
Particella: 150
Subalterno: 3

Compilata da:
Foschi Mauro

Iscritto all'albo:
Geometri

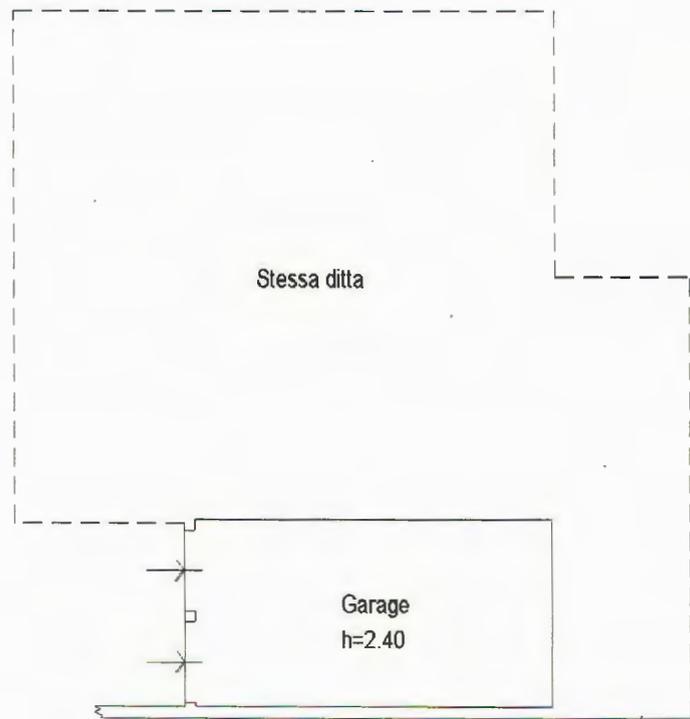
Prov. Terni

N. 997

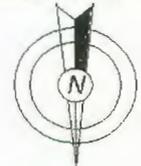
Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/08/2017 - Comune di AMELIA(A262) - < Foglio: 108 Particella: 182 - Subalterno 3 >
VIA ORTANA piano: T;

Piano Terra



ORIENTAMENTO



Ultima Planimetria in atti





