

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **34/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/11/2017

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

Custode Giudiziario: Avv. Silvia Durante

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato, corte
e pertinenze

Esperto alla stima: Ing. Fabio Santoro
Codice fiscale: SNTFBA68R26Z133X
Studio in: Via Petroni 28 - 05100 Terni
Email: fabsantoro@tiscali.it
Pec: fabio.santoro3@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Fontana della Mandorla n.106 (ex Voc. Colli della Rocca n.3) - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Fabbricato, corte e pertinenze

Corpo: A - Fabbricato. corte e pertinenze

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: OMISSIS, nata a Terni il 17/10/1969, OMISSIS OMISSIS nato a Terni il 12/11/1974, OMISSIS OMISSIS, nata a Umbertide (PG) il 09/11/1990, OMISSIS, foglio 72, particella 29, subalterno 1, indirizzo Strada Colli della Rocca n.3, piano S1-T-1, comune Terni, categoria A/7, classe 5, consistenza 16, superficie 417, rendita € 1.446,08
sezione censuaria Ternifoglio 72, particella 29, qualità Ente Urbano, superficie catastale 4000

2. Stato di possesso

Bene: Strada Fontana della Mandorla n.106 (ex Voc. Colli della Rocca n.3) - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Fabbricato, corte e pertinenze

Corpo: A - Fabbricato. corte e pertinenze

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Fontana della Mandorla n.106 (ex Voc. Colli della Rocca n.3) - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Fabbricato, corte e pertinenze

Corpo: A - Fabbricato. corte e pertinenze

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Fontana della Mandorla n.106 (ex Voc. Colli della Rocca n.3) - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Fabbricato, corte e pertinenze

Corpo: A - Fabbricato. corte e pertinenze

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Strada Fontana della Mandorla n.106 (ex Voc. Colli della Rocca n.3) - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Fabbricato, corte e pertinenze

Corpo: A - Fabbricato. corte e pertinenze

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Strada Fontana della Mandorla n.106 (ex Voc. Colli della Rocca n.3) - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Fabbricato, corte e pertinenze

Corpo: A - Fabbricato. corte e pertinenze

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Fontana della Mandorla n.106 (ex Voc. Colli della Rocca n.3) - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Fabbricato, corte e pertinenze

Corpo: A - Fabbricato. corte e pertinenze

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Fontana della Mandorla n.106 (ex Voc. Colli della Rocca n.3) - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Fabbricato, corte e pertinenze

Prezzo da libero: € 456.000,00

Prezzo da occupato: € 456.000,00

Beni in Terni (Terni)
Località/Frazione
Strada Fontana della Mandorla n.106 (ex Voc. Colli della Rocca n.3)

Lotto: 001 - Fabbricato, corte e pertinenze

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 - Fabbricato. corte e pertinenze.

Abitazione in villini [A7] sito in Strada Fontana della Mandorla n.106 (ex Voc. Colli della Rocca n.3)

Fabbricato adibito a civile abitazione di tipo unifamiliare su tre livelli, con terreno di pertinenza circostante.

Sul terreno circostante sono presenti le seguenti pertinenze dell'edificio principale:

- una piscina scoperta con locale tecnico interrato
- un magazzino
- un annesso agricolo (forno)
- un locale spogliatoi con tettoia e forno adiacente
- un campo di bocce

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata a Terni il 17/10/1969, OMISSIS OMISSIS nato a Terni il 12/11/1974, OMISSIS OMISSIS, nata a Umbertide (PG) il 09/11/1990, OMISSIS, foglio 72, particella 29, subalterno 1, indirizzo Strada Colli della Rocca n.3, piano S1-T-1, comune Terni, categoria A/7, classe 5, consistenza 16, superficie 417, rendita € 1.446,08

Note: Necessaria variazione toponomastica: attuale Strada Fontana della Mandorla n.106

Identificato al catasto Terreni:

sezione censuaria Terni, foglio 72, particella 29, qualità Ente Urbano, superficie catastale 4000

Confini: Terreno identificato al Foglio 72, p.lla 29, confinante sui lati nord-est, est, sud-est con terreno identificato al F.72, p.lla 31; confinante sui lati sud-ovest, ovest, nord-ovest con terreno identificato al F.72, p.lla 626. Accesso dalla pubblica via tramite strada privata insistente sulla particella n.31.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le dimensioni della piscina sono difformi da quanto riportato nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione planimetria aggiornata.

Spese tecniche: € 500,00

Oneri: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente una tettoia con copertura leggera in lamiera e struttura metallica, avente superficie superiore a 8mq, ma inferiore a 30mq. Non accatastata

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento con modifiche planimetria

Spese tecniche: € 500,00

Oneri: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità sul toponimo indicato in Strada Colli della Rocca n.3. Da correggere in Strada Fontana della Mandorla n.106.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento con modifiche planimetria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'intestazione catastale del bene pignorato, corrisponde con le risultanze degli atti trascritti all'Ufficio Provinciale di Terni – Servizio Pubblicità Immobiliare. I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto, con l'eccezione delle irregolarità sopra dettagliate.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona è parzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria: -

strade: il lotto è raggiungibile dalla pubblica Strada Fontana della Mandorla (ex Strada Colli della Rocca), tramite strada privata, insistente su terreno di altra proprietà, in forza ad apposita servitù stipulata.

spazi per la sosta e parcheggio: assenti spazi su aree pubbliche -

rete fognaria pubblica: assente -

rete idrica pubblica: presente -

rete elettrica: presente -

rete gas metano: assente -

rete telefonica: presente -

pubblica illuminazione: assente -

spazi di verde attrezzato: assente

La zona NON è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Terni

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole con ville e villini

Importanti centri limitrofi: Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Zona Piedimonte-Fontana della Mandorla.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: 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:

- Descrizione onere: Trascrizione a favore; A rogito di Notaio L.Clericò in data ai nn. ; Registrato a Terni in data 25/01/1983 ai nn. 571/682; Modifica della servitù di transito di cui all'atto del 08/09/1973 n.rep. 124779

Si costituisce a favore del fondo identificato al foglio 72, p.lle 29,30,314,315 la servitù di condotta di acqua potabile a carico della rata di terreno di cui al foglio 72, p.la 31. Si modifica il percorso della servitù di passaggio a favore degli immobili identificati al foglio 72, p.lle 29,30,314,315, a carico del fondo identificato al foglio 72, p.la 31, sulla strada privata esistente sul fondo servente. Si conviene che le spese di manutenzione siano sostenute in proporzione all'utilizzazione che di essa faranno gli aventi diritto..

- Descrizione onere: Trascrizione a favore; A rogito di Notaio Federico Federici in data 08/09/1973 ai nn. 124779; Registrato a Terni in data 25/09/1973 ai nn. 3259/249; Costituzione di servitù di passo carrabile a carico del fondo identificato al Foglio 72, p.la 31, a favore del fondo di cui al foglio 72, p.lle 29,30,314,315.

- Descrizione onere: Rispetto distanze dai confini; A rogito di Notaio L.Clericò in data 11/05/1989 ai nn. 45944/15760; Registrato a Terni in data 12/05/1989 ai nn. 531/1725; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/06/1989 ai nn. 3517/4702; Scrittura privata tra OMISSIS, proprietario dell'immobile identificato al F.72, p.la 29 e OMISSIS, proprietario della particella confinante F.72, p.la 204 con cui il confinante OMISSIS autorizza OMISSIS a mantenere i manufatti da questi realizzati sul terreno di sua proprietà (piscina, campo da tennis, campo da bocce, forno e spogliatoi) a distanza inferiore a quella prescritta dal vigente regolamento edilizio rispetto al confine delle proprietà. OMISSIS autorizza il OMISSIS ad edificare un fabbricato a distanza inferiore a quella legale e comunque sino a giungere sulla linea di confine. Gli obblighi gravano sugli immobili come onere reale e vincolano i costituenti e loro aventi causa a qualsiasi titolo. .

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00 ; A rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 15/04/2004 ai nn. 136461; Iscritto/trascritto a Terni in data 20/04/2004 ai nn. 4523/1031

- Ipoteca legale attiva; A favore di OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 54949,62; Importo capitale: € 27474,81 in data 22/08/2012 ai nn. 143/10912; Iscritto/trascritto a Terni in data 27/08/2012 ai nn. 8903/958 ; Note: Iscrizione a carico di OMISSIS, gravante sulla quota di 1/3 della particella 29, sub 1.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 6000; Importo capitale: € 2494,15 ; A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale Ancona in data 11/05/2010 ai nn. 140; Iscritto/trascritto a Terni in data 22/03/2013 ai nn. 3135/319 ; Note: A carico di OMISSIS, gravante sulla quota di 1/3 della particella 29, sub 1. Marester Style Snc di Cesauri M.&C. con sede in Sassoferrato (AN), SS Arcevese n.2/3 e P.IVA 01027140423 (PEC maresterstyle@postecert.it), nell'atto di iscrizione dell'ipoteca, ha eletto domicilio presso l'Avv. Gabrio Rinaldi, con studio in Ancona, C.so Mazzini n.7 (PEC: gabrio.rinaldi@pec-ordineavvocatiancona.it)

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 6000; Importo capitale: € 2494,15 ; A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale Ancona in data 11/05/2010 ai nn. 140; Iscritto/trascritto a Terni in data 22/03/2013 ai nn. 3136/320 ; Note: A carico di OMISSIS, gravante sulla quota di 1/3 della particella 29, sub 1. Marester Style Snc di Cesauri M.&C. con sede in Sassoferrato (AN), SS Arcevese n.2/3 e P.IVA 01027140423 (PEC maresterstyle@postecert.it), nell'atto di iscrizione dell'ipoteca, ha eletto domicilio presso l'Avv. Gabrio Rinaldi, con studio in Ancona, C.so Mazzini n.7 (PEC: gabrio.rinaldi@pec-ordineavvocatiancona.it)

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 6000; Importo capitale: € 2494,15 ; A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale Ancona in data 11/05/2010 ai nn. 140; Iscritto/trascritto a Terni in data 22/03/2013 ai nn. 3137/321 ; Note: A carico di OMISSIS, gravante sulla quota di 1/3 della particella 29, sub 1. Marester Style Snc di Cesauri M.&C. con sede in Sassoferrato (AN), SS Arcevese n.2/3 e P.IVA 01027140423 (PEC maresterstyle@postecert.it), nell'atto di iscrizione dell'ipoteca, ha eletto domicilio presso l'Avv. Gabrio Rinaldi, con studio in Ancona, C.so Mazzini n.7 (PEC: gabrio.rinaldi@pec-ordineavvocatiancona.it)

- Ipoteca legale cancellata il 04/02/2013; A favore di OMISSIS ; A rogito di Pubblico Ufficiale Equitalia Terni S.p.A. in data 22/06/2009 ai nn. 8340; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/06/2009 ai nn. 7814/1407

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 22/02/2017 ai nn. 30/2017 iscritto/trascritto a Terni in data 20/03/2017 ai nn. 2847/1873;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

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 presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra (zona giorno) è accessibile direttamente dall'esterno, le soglie delle porte sono rialzate rispetto al piano di campagna (possibile comunque l'abbattimento della barriera con piccoli scivoli). Il piano primo è raggiungibile dall'interno e dall'esterno tramite rampe di scale, sprovviste di montascale o altri ausili (nel caso comunque installabili).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Viste le caratteristiche dell'involucro edilizio, di realizzazione risalente ai primi anni '70 per la parte ampliata, pertanto priva di particolari accorgimenti di isolamento termico, viste le caratteristiche degli impianti tecnologici (di pari epoca installativa) e la presenza di una caldaia di tipo convenzionale alimentata a GPL, si indica in via presuntiva una classe energetica G di cui al DM 26/06/2015.

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

Avvertenze ulteriori: Vedasi informativa rilasciata dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **14/08/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luciano Clericò, in data 30/12/1982, ai nn. 9643; trascritto a Terni, in data 29/01/1983, ai nn. 822/675.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/08/2000 al 20/02/2008 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Terni, in data 14/08/2000, ai nn. 1566; trascritto a Terni, in data 01/12/2000, ai nn. 11702/7793.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 20/02/2009, ai nn. 10/1031; trascritto a Terni, in data 29/04/2009, ai nn. 5097/3491.

Note: Si allega atto di compravendita del Notaio Titomanlio Vincenzo del 11/05/2011 Rep. n.98091/30856, quale accettazione tacita di eredità. Atto trascritto in Terni il 27/07/16 ai nn. 5260/7362.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot.28019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sistemazione ed ampliamento di una casa colonica per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/10/1973 al n. di prot. 28019

Abitabilità/agibilità in data 01/04/1981 al n. di prot. 7202/78

NOTE: Autorizzazione di Variante prot.28019 del 24/10/1973 per realizzazione di garage e cantina interrati, modifiche interne, nuovo servizio igienico.

Numero pratica: Prot.32804

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un locale ad uso annesso agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/04/1989 al n. di prot. 32804

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In merito all'annesso agricolo di cui alla Conc. Edilizia n.32804 del 11/04/89 risulta presentata la pratica ai sensi della L.64/74 e della L.1086/71, con prot.400 del 28/04/1989; la denuncia di ultimazione dei lavori relativi è protocollata al n.901/400 del 04/05/1989.

Numero pratica: Prot.15533 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Autorizzazione edilizia in sanatoria

Per lavori: Realizzazione piscina, campo da tennis, campo da bocce, forno, spogliatoio, serbatoio GPL, sistemazioni esterne

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/08/1989 al n. di prot. 15533

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Prot.15684/86

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: variazione destinazione d'uso locali piano terra, chiusura del portico al piano primo, costruzione locale centrale termica, ripostiglio e servizio igienico, modificazioni prospetti con tettoie a prote

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 12/07/1991 al n. di prot. 15684/86

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Allegata all'atto dichiarazione del titolare di aver eseguito le opere oggetto di sanatoria nel corso del 1982.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state rinvenute fosse settiche e non risulta essere presente in atti la documentazione riguardante tali sistemi, richiesta dal Comune di Terni nella Certificazione di Abitabilità del 1981, ai sensi della L.R. n.9/1979.

Regolarizzabili mediante: SCIA/CILA edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di un sistema di scarico delle acque reflue con l'installazione di fossa imhoff di capacità adeguata e rete di sub-irrigazione, conformemente alla Delib.G.R. n.1171 del 09/07/07 e ss.mm.ii..

Pratica edilizia, progetto, relazione geologica: € 2.000,00

Costo opere di adeguamento: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Note: Viene valutata la sola installazione della fossa imhoff e del relativo sistema di sub-irrigazione; fatta salva la funzionalità del sistema di scarico interno dell'edificio e le tubazioni esterne allo stesso, fino al punto di raccolta.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'annesso agricolo presente sul lato est del fabbricato principale, di cui alla pratica n.32804 del 11/04/1989, risulta parzialmente difforme dagli elaborati presentati in Comune. La licenza edilizia riguarda un magazzino tamponato e provvisto di porta e finestra; allo stato di fatto è invece presente un fabbricato aperto su un lato, con forno e camino, con inserimento delle relative canne fumarie.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria subordinata al rilascio dei pareri sui vincoli presenti

Descrizione delle opere da sanare: Modifica di un manufatto di pertinenza dell'edificio principale.

Spese tecniche: € 1.000,00

Sanzioni amministrative: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note: La sanabilità è subordinata al rilascio dei pareri positivi sui vincoli presenti (in particolare la compatibilità paesaggistica di competenza comunale e della Soprintendenza). Si valuta che gli oneri siano superiori al valore del bene.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La piscina ha dimensioni in pianta difformi da quanto riportato negli elaborati di cui alla Autorizzazione in sanatoria prot.15533 del 09.08.1989. Non risulta essere stata prodotta la documentazione di cui alle L.1086/71 e L.64/74.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria subordinata al rilascio dei pareri sui vincoli presenti

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche (ampliamento) ad un manufatto di pertinenza dell'edificio principale.

Spese tecniche per SCIA e relazione geologica, certif. idoneità statica.: € 2.500,00

Sanzioni amministrative: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Note: La sanabilità è subordinata al rilascio dei pareri positivi sui vincoli presenti (in particolare la compatibilità paesaggistica di competenza comunale e della Soprintendenza). I costi indicati non tengono conto delle spese tecniche necessarie per eventuali verifiche strutturali, nè per eventuali interventi di adeguamento che dovessero rendersi necessari a seguito delle verifiche.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tettoia posta in adiacenza al campo da bocce, con copertura leggera e struttura metallica, perimetrata con rete metallica, avente superficie inferiore a 30mq. Per detta opera non sono stati rinvenuti titoli abilitativi.

Regolarizzabili mediante: Non sanabile

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche (ampliamento) ad un manufatto di pertinenza dell'edificio principale.

Demolizione: € 200,00

Oneri Totali: **€ 200,00**

Note: Opera non sanabile in quanto costituisce nuova superficie in difformità al divieto di cui al vincolo paesaggistico (L.42/04), quindi non compatibile con il contesto tutelato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Non risulta essere stata richiesta l'abitabilità riguardante le opere oggetto della Concessione in Sanatoria prot.15684/86 del 12/07/1991. Le stesse opere non sono state oggetto di pratica strutturale ai sensi L.1086/71 e L.64/74.

Non risulta essere stata prodotta la documentazione di cui alle L.1086/71 e L.64/74 relativamente alla realizzazione della piscina.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del.C.C n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	E – Spazio rurale
Norme tecniche di attuazione:	E1 - Zona agricola - OP-Art. 94, 99, 100
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	i.f.= 0,0002 m2/m2 (2 m2/ettaro)
Rapporto di copertura:	Non specificato
Altezza massima ammessa:	2 piani più seminterrato
Volume massimo ammesso:	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per l'immobile in oggetto sussiste il vincolo paesaggistico ed il vincolo idrogeologico. Attuale identificazione toponomastica: Strada Fontana della Mandorla n.106

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - Fabbricato. corte e pertinenze**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato adibito a civile abitazione di tipo unifamiliare, con terreno di pertinenza circostante, situato in zona periferica rurale pedemontana, caratterizzata da buona panoramicità ed esposizione a sud.

L'edificio principale è costituito da un corpo di fabbrica su tre livelli:

il piano terra è adibito a zona giorno, ospitante salone, soggiorno, cucina, un servizio igienico, un ripostiglio; il piano primo è adibito a zona notte, con n.5 camere e n.3 servizi igienici, di cui uno di pertinenza di una delle camere suddette;

il piano seminterrato ospita il garage.

Il terreno circostante, in parte pavimentato ed in parte a verde, è interessato da una serie di pertinenze dell'edificio principale:

- una piscina interrata 13x6m, con locale tecnico interrato
- un magazzino
- un annesso agricolo (forno)
- un locale spogliatoi con tettoia e forno adiacente

- un campo di bocce

Il piano terra è collegato al piano primo tramite scala interna aperta; il piano seminterrato è collegato al piano terra mediante vano scale interno.

Il piano terra dispone di n.3 accessi dall'esterno; il piano primo è accessibile tramite n.1 portoncino e n.2 porte-finestre raggiungibili dalla corte esterna.

L'edificio principale è il risultato di una ristrutturazione ed ampliamento di un vecchio casolare in pietra, eseguiti tra il 1973 ed il 1975: l'ampliamento è consistito essenzialmente nell'edificazione dei locali al piano seminterrato, al piano terra lato est ed al piano primo lato est.

Dall'esame della documentazione autorizzativa edilizia e dall'esame visivo dell'edificio, si ritiene che l'ampliamento sia stato realizzato in muratura portante per la parte fuori terra ed in calcestruzzo per il piano seminterrato, con solai in laterocemento.

Presso gli uffici competenti non sono state rinvenute pratiche strutturali, né relazioni riguardanti le fondazioni o le strutture portanti.

Sulla parte dell'edificio di cui al suddetto ampliamento sono state rilevate le seguenti problematiche:

- al piano seminterrato, sulle murature in calcestruzzo lato est ed ovest, si evidenziano due profonde spaccature verticali che interessano l'intero spessore; la spaccatura sulla parete est ha un riscontro sulla faccia esterna a vista, della stessa parete;

- il solaio di copertura del piano seminterrato, direttamente accessibile dai locali del piano terra, presenta estese lesioni sulla pavimentazione; dall'esame visivo non è possibile stabilire il grado di interessamento del sottostante solaio;

- al piano terra, le pareti del tinello presentano lievi lesioni sia orizzontali che verticali, anche in corrispondenza dell'arco che separa l'ambiente dall'adiacente cucina;

- nel ripostiglio, soprastante la scala che conduce al piano seminterrato, la parete controterra risulta distaccata dalla parete della cucina

- al piano primo, all'interno della camera 6, si rilevano lesioni dell'intonaco in corrispondenza delle tamponature di cui alla chiusura del preesistente portico (vedi concessione in sanatoria prot.15684 del 12/07/1991);

- le lesioni di cui al punto precedente trovano riscontro anche sulle facce esterne delle pareti, sia sul fronte sud che su quello nord;

- esternamente al piano primo, sullo spigolo nord-est del fabbricato, si evidenzia una importante spaccatura della muratura, con andamento orizzontale, poco al di sopra del livello del piano mattonato esterno;

- la lesione di cui al punto precedente interessa, con analogo andamento orizzontale, tutta la parete nord, corrispondente alla parte di edificio di cui all'ampliamento.

La parte di edificio riconducibile al preesistente casolare in pietra, appare in buone condizioni, sono comunque presenti le seguenti problematiche:

- all'interno del soggiorno al piano terra, sulla parete esterna lato sud-est, si rileva una lesione sull'intonaco, ad andamento oblique;

- sulla facciata esterna sud si rilevano diverse lesioni dell'intonaco, con andamento sia orizzontale che verticale, in particolare in corrispondenza dello spigolo sud-est;

- All'interno della camera 4, al piano primo, si rileva una spaccatura dell'intonaco in corrispondenza della parete esterna, spigolo di sud-est.

Per quanto sopra si ritiene che l'edificio, in particolar modo la sezione est di cui all'ampliamento, necessiti di un esteso intervento di sistemazione e miglioramento strutturale.

Tale intervento dovrà essere preceduto da rilievi geotecnici e strutturali per stabilire le cause dei danni e da un progetto di adeguamento redatto da parte di tecnici specializzati.

Ad oggi è possibile esprimere un mero costo indicativo delle opere necessarie a sanare i difetti visibili, con ogni riserva sull'effettiva entità degli interventi necessari a garantire l'idoneità statica dell'edificio, con particolare riferimento alla parte est, di cui all'ampliamento.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **503,69**

E' posto al piano: S1-T-P1

L'edificio è stato costruito nel: 1975 (ristrutturazione ed ampliamento di casolare)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è in stato di abbandono, presumibilmente dalla data del decesso del OMISSIS nel 2008.

Le pertinenze sono analogamente in condizioni di abbandono; sul locale spogliatoi si rileva la mancanza di parte della copertura in lamiera.

La corte di pertinenza necessita di estesa manutenzione del verde e di interventi di sistemazione dei muri di contenimento del terreno che presentano alcune lesioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone - Note: Solai interni in buone condizioni. Il solaio a lastrico del garage mostra evidenti segni di dissesto: danni da verificare.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare - Note: Presenza di estese crepe sui muri perimetrali, sia internamente che esternamente all'edificio, sullo spigolo sud-est ed in corrispondenza dell'ampliamento lato est. Presumibile problema alle fondazioni. Da verificare e ristrutturare previo progetto strutturale.
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti - Note: Non è stato possibile verificare la funzionalità dell'automatismo
Infissi esterni	tipologia: doppia o singola anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone - Note: Telaio in legno e vetrocamera.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone - Note: Presenza di sottotetto non praticabile. La camera da letto sul lato est è priva di sottotetto ed all'intradosso del solaio sono presenti pannelli termoisolanti.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti - Note: Le pareti del vecchio casolare sono in pietra. Le pareti degli ampliamenti fuori terra sono in blocchi di laterizio. Presenza di lesioni sulle pareti esterne dei prospetti sud, est e nord.
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in gres o cotto condizioni: da ristrutturare

- Note: La pavimentazione esterna sul lato sud, su lastrico del garage, necessita di rifacimento.

Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti - Note: Il portoncino di ingresso al piano terra è provvisto di infisso esterno vetrato di protezione. Il piano primo dispone di accesso indipendente direttamente dall'esterno, tramite portoncino in legno a doppia anta battente.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: La prima pedata è danneggiata.
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: Unità monosplit condizioni: Da verificare - Note: Presenza di n.2 unità ad espansione diretta monosplit su due delle camere del P1.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: non a norma - Note: Impianto attualmente fuori servizio. Quadro elettrico da ristrutturare ed adeguare. Distribuzione circuiti fm e luce da verificare, in particolare per le parti esterne all'edificio.
Fognatura	recapito: pozzo perdente condizioni: da verificare conformità: da collaudare - Note: Non è stato possibile rinvenire la fossa biologica. Non è stata rinvenuta documentazione tecnica a riguardo presso gli uffici comunali. Occorre procedere all'installazione secondo le norme vigenti.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: da collaudare - Note: Impianto attualmente fuori servizio: non è possibile verificare la funzionalità e le prestazioni. Non sono stati rilevati danni da infiltrazioni provenienti dall'impianto.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: ventilconvettori e radiatori condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: la caldaia murale deve essere ripristinata e sottoposta ai controlli periodici di legge. Non rinvenuta documentazione relativa all'impianto.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1973
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico, risalente all'epoca della ristrutturazione ed ampliamento degli anni '70, è attualmente fuori servizio. Il quadro elettrico non è a norma e deve essere rifatto. La distribuzione di energia elettrica deve essere verificata, in modo particolare quella esterna all'edificio (riserva sulle condizioni delle linee di alimentazione). Sono presenti apparecchi differenziali da 30mA: da verificare la copertura di tutti i circuiti per la conformità alla L.46/90 (impianto antecedente non sottoposto a ristrutturazione).

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale a gas. Radiatori e ventilconvettori.
Stato impianto	Discreto
Potenza nominale	35 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Caldaia murale di marca Cosmogas, tipo convenzionale, alimentata a GPL, posta in locale tecnico al piano terra, con accesso dall'esterno dell'edificio; camino esterno al fabbricato, adiacente alla parete sul fronte ovest. Radiatori in alluminio al piano primo; ventilconvettori Seveso al piano terra. Attualmente non in servizio (riserva su eventuali perdite dell'impianto). Da riattivare ed assoggettare ai controlli periodici di legge.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al piano primo sono presenti n.2 impianti di climatizzazione del tipo monosplit, di marca Baltur, con unità interne a parete poste nella due camere di maggiori dimensioni ed unità esterne posizionate sulla facciata nord . Tali impianti dovranno essere verificati ed eventualmente mantenuti.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	A servizio del fabbricato è presente un serbatoio di GPL interrato da 1650 litri: tale deposito è soggetto a controllo da parte dei Vigili del Fuoco ai sensi del DPR 151/11. Allo stato attuale non risulta essere stata avviata alcuna pratica di prevenzione incendi per il detto serbatoio, pertanto l'esercizio dell'impianto di riscaldamento è subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione di prevenzione incendi di cui al DPR 151/11.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: L'edificio allo stato attuale è privo di energia elettrica e di fornitura idrica, pertanto non è stato possibile attivare, almeno parzialmente le utenze al fine di poterne verificare la funzionalità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del fabbricato viene determinata sommando le superfici dei vari ambienti e pertinenze, determinate come superfici lorde (SEL), moltiplicate per i rispettivi indici mercantili, secondo le linee guida OMI. Si ottiene quindi la superficie commerciale di ciascun piano dell'edificio o accessorio. La somma delle varie superfici commerciali costituisce la superficie commerciale dell'intero fabbricato. Il terreno di pertinenza e gli annessi presenti su di esso, indipendenti dal fabbricato principale, quali la piscina, l'annesso agricolo, il magazzino, lo spogliatoio con forno, vengono valutati a corpo, avendo comunque riscontrato la congruenza con l'applicazione degli indici mercantili, laddove esistenti, secondo le linee guida OMI.

Indicazioni delle superfici nette interne (SIN) dei singoli locali dell'edificio

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale
PT-Ingresso salone	superf. interna netta	75,36
PT-Bagno e antibagno	superf. interna netta	5,38
PT-Sala da pranzo	superf. interna netta	42,67
P1-Cucina-Tinello	superf. interna netta	27,74
PT-Ripostiglio	superf. interna netta	1,95
PT-Centrale termica	superf. interna netta	3,91
PT-Vano scale PS	superf. interna netta	8,55
P1-Vano scale e ingresso	superf. interna netta	23,44
P1-Camera 1	superf. interna netta	12,87
P1-Camera 2	superf. interna netta	11,11
P1-Camera 3	superf. interna netta	10,97
P1-Camera 4	superf. interna netta	19,72
P1-Bagno e antibagno	superf. interna netta	5,57
P1-Bagno	superf. interna netta	4,94

P1-Camera 5	superf. interna netta	15,48
P1-Corridoio	superf. interna netta	7,00
P1-Bagno	superf. interna netta	4,63
P1-Camera 6	superf. interna netta	30,78
PS-Garage	superf. interna netta	87,43
		399,5

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terrazze	sup reale lorda	18,92	0,30	5,68
Piano terra	superf. esterna lorda	194,47	1,00	194,47
Piano primo	superf. esterna lorda	177,72	1,00	177,72
PS-Garage	superf. esterna lorda	107,60	0,50	53,80
Accessorio esterno-locale CT	superf. esterna lorda	4,98	0,25	1,25
		503,69		432,91

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Accessori

A - Fabbricato. corte e pertinenze

1. piscina

Sviluppa una superficie complessiva di 89 mq

Valore a corpo: **€ 40000**

Note: Piscina interrata a pianta rettangolare 13x6m e profondità variabile fino ad un massimo di 3m, con annesso locale tecnico interrato; area circostante pavimentata. Impianti tecnici da ripristinare. Necessaria pulizia generale e sanificazione. La piscina viene valutata al costo di costruzione opportunamente deprezzato per degrado, specialmente impiantistico.

A - Fabbricato. corte e pertinenze

2. magazzino

Sviluppa una superficie complessiva di 4,44x2 mq

Valore a corpo: **€ 2000**

Note: Fabbricato su due livelli fuori terra. Le pertinenze accessorie (annessi, spogliatoi, magazzino) vengono valutate applicando il prezzo specifico del fabbricato principale, alla superficie lorda, opportunamente corretta con i coefficienti mercantili OMI.

A - Fabbricato. corte e pertinenze

3. Spogliatoi e forno

Sviluppa una superficie complessiva di 64.4 mq

Valore a corpo: **€ 13500**

Note: Le pertinenze accessorie (annessi, spogliatoi, magazzino) vengono valutate applicando il prezzo specifico del fabbricato principale, alla superficie lorda, opportunamente corretta con i coefficienti mercantili OMI. Nel locale spogliatoio è parzialmente mancante la copertura leggera: ne viene valutato il ripristino.

A - Fabbricato. corte e pertinenze

4. Annesso agricolo (forno)

Sviluppa una superficie complessiva di 7 mq

Valore a corpo: € 1500

Note: Le pertinenze accessorie (annessi, spogliatoi, magazzino) vengono valutate applicando il prezzo specifico del fabbricato principale, alla superficie lorda, opportunamente corretta con i coefficienti mercantili OMI. Fabbricato posto sul lato est del lotto, a circa 8m dal fabbricato principale, superficie coperta 7mq, ospitante un forno ed un camino. Parzialmente difforme alla documentazione di cui al titolo edilizio rilasciato.

A - Fabbricato. corte e pertinenze

5. Terreno annesso

Sviluppa una superficie complessiva di 4000 mq - Destinazione urbanistica: Ente Urbano

Valore a corpo: € 80000

Note: Il terreno di pertinenza dell'edificio viene valutato con un prezzo unitario che tiene adeguatamente conto delle necessarie opere di sistemazione dei muri di contenimento, pari a 20€/mq.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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 alla data di elaborazione della stessa.

Per la determinazione di tale valore di mercato, si ritiene adeguato utilizzare il procedimento di stima sintetico comparativo (semplificato) per parametri tecnici, possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite espressi con prezzo €/mq praticato dal mercato immobiliare; la comparazione viene effettuata su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, costituito da ville e villini unifamiliari, situati in zona periferica collinare di pregio paesaggistico, provvisti di corte di pertinenza.

Viene quindi utilizzato quale parametro di valutazione la superficie commerciale, considerando in modo opportuno la qualità delle finiture, degli impianti tecnologici, la presenza di accessori, lo stato di conservazione e manutenzione rinvenibili ad un'indagine visiva.

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: Agenzia del Territorio: banca dati quotazioni immobiliari (quotazioni OMI) - primo semestre 2017

"Listino dei prezzi degli immobili" - Terzo Trimestre 2017 - redatto dalla Borsa Immobiliare

dell'Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni"

Borsino immobiliare.

Agenzie immobiliari operanti nel territorio

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino CCIAA - Abitazioni in zona periferica, abitabili: 700-900 €/mq

Banca dati AdE: Ville, stato conservativo normale: 1050-1400 €/mq (superficie lorda)

Borsino immobiliare: Ville e villini, in buono stato in fascia di maggior pregio: 1047 €/mq;

Altre 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.

8.3 Valutazione corpi:

A - Fabbricato. corte e pertinenze. Abitazione in villini [A7] con annesso piscina, con annesso magazzino, con annesso Spogliatoi e forno, con annesso Annesso agricolo (forno), con annesso Terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Dal quadro mercantile rappresentato e dalle informazioni assunte, emerge una valorizzazione compresa tra 1.050 e 1.400 €/mq di superficie lorda, per un immobile in condizioni di abitabilità normali.

Considerando le condizioni d'uso e conservazione dell'immobile, in abbandono da circa 10 anni e quindi bisognose di estesi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, considerando lo stato di vetustà ed obsolescenza degli impianti tecnologici, risalenti agli anni '70, considerando la necessità di intervento di miglioramento strutturale come specificato in relazione, lo scrivente, partendo dal valore medio della forbice sopra richiamata pari a 1200 €/mq, ritiene congruo ed obiettivo adottare un coefficiente di aggiustamento pari a 0,8, giungendo quindi ad un valore unitario pari a 960,00 €/mq di superficie commerciale esterna lorda.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terrazze	5,68	€ 960,00	€ 5.448,96
Piano terra	194,47	€ 960,00	€ 186.691,20
Piano primo	177,72	€ 960,00	€ 170.611,20
PS-Garage	53,80	€ 960,00	€ 51.648,00
Accessorio esterno- locale CT	1,25	€ 960,00	€ 1.195,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 415.594,56
Valore corpo			€ 415.594,56
Valore Accessori			€ 137.000,00
Valore complessivo intero			€ 552.594,56
Valore complessivo diritto e quota			€ 552.594,56

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fabbricato. corte e pertinenze	Abitazione in villini [A7] con annesso piscina, con annesso magazzino, con annesso Spogliatoi e forno, con annesso Annesso agricolo	432,91	€ 552.594,56	€ 552.594,56

	(forno), con annesso Terreno annesso			
--	--------------------------------------	--	--	--

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%)	€ 82.889,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.300,00
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:	€ 456.405,56
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 456.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 456.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Acquisto da privato, esente IVA. Imposta di registro pari al 9% (2% con agevolazione prima casa), con un valore minimo pari a 1.000 €. Imposta ipotecaria 50€ e catastale 50€.

Allegati

Elenco allegati:

1. Fascicolo fotografico
2. Estratto di mappa
3. Planimetria catastale
4. Visure storiche per immobile
5. Ispezione ipotecaria del fabbricato
6. Copia atto di accettazione tacita di eredità
7. Copia atto di provenienza
8. Planimetrie stato di fatto edificio
9. Copia pratiche edilizie
10. Richiesta esistenza cause civili

Data generazione:

23-10-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Fabio Santoro

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [OMISSIS]

contro: [OMISSIS]

N° Gen. Rep. **34/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/11/2017

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

Allegato 1

Fascicolo fotografico

Esperto alla stima: Ing. Fabio Santoro
Codice fiscale: SNTFBA68R26Z133X
Studio in: Via Petroni 28 - 05100 Terni
Email: fabsantoro@tiscali.it
Pec: fabio.santoro3@ingpec.eu



Foto 01
Strada di accesso alla
proprietà



Foto 02
Vialeto e cancello di accesso



Foto 03
Vialetti di accesso
all'immobile



Foto 04
Accesso al piano terra
prospetto ovest



Foto 05
Vista sud-ovest



Foto 06
Vista sud-est



Foto 07
Vista nord-est



Foto 08
Prospetto nord



Foto 09
Prospetto ovest ed accesso
piano primo



Foto 10
Accesso garage al piano
seminterrato



Foto 11
Piscina ed edificio lato ovest



Foto 12
Piscina



Foto 13
Spogliatoi piscina



Foto 14
Tettoia spogliatoi piscina



Foto 15
Forno



Foto 16
Annesso forno



Foto 17
Lastrico copertura garage



Foto 18
Piano terra
Ingresso-soggiorno



Foto 19
Piano terra
Soggiorno



Foto 20
Piano terra
Soggiorno



Foto 21
Piano terra
Cucina-tinello



Foto 22
Piano terra
Bagno



Foto 23
Piano terra
Scala interna



Foto 24
Piano primo
Camera 6



Foto 25
Piano primo
Camera 4



Foto 36
Piano primo
Bagno 4

Foto 27
Piano primo
Bagno 2





Foto 28
Piano primo
Camera 2



Foto 29
Piano primo
Camera 3



Foto 30
Piano primo
Bagno 3



Foto 31
Garage

Foto 32
Quadro elettrico generale



Foto 33
Caldaia in locale tecnico



Foto 34-35
Garage - Lesioni su pareti laterali



Foto 36
Lesioni su spigolo nord-est



Foto 37
Lesioni su parete nord



Foto 38
Lesioni su parete sud



Foto 39
Lesioni su spigolo sud-est



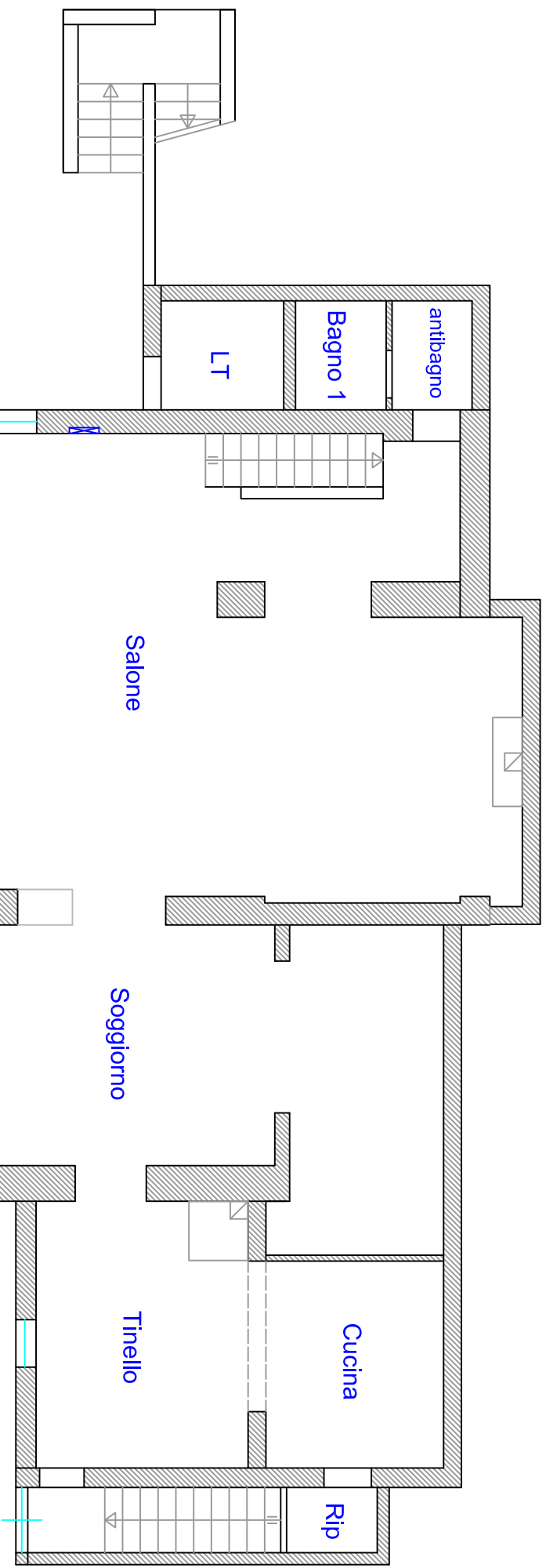
Foto 40
Camera 4
Lesioni su parete esterna est



Foto 41
Camera 6
Lesioni su parete sud



Foto 42
Soggiorno
Lesioni su parete esterna est

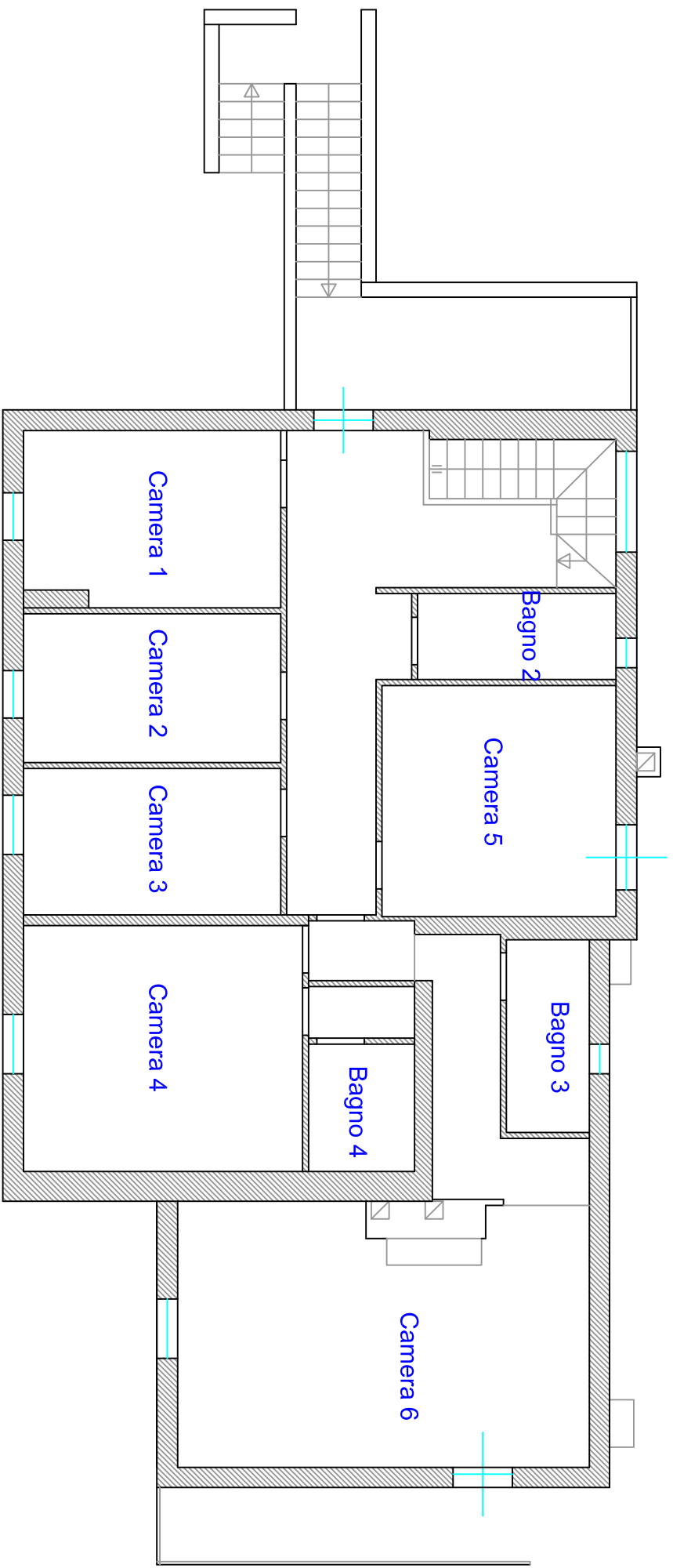


Tribunale di Terni

Esecuzione Immobiliare n.Gen. Rep. 34/2017

Edificio sito in Terni Strada Fontana della
Mandorla n.106 (ex Voc. Colli della Rocca n.3)
Foglio 72 - p.l.la 29 - sub 1

Planimetria Piano Terra
Scala 1:100

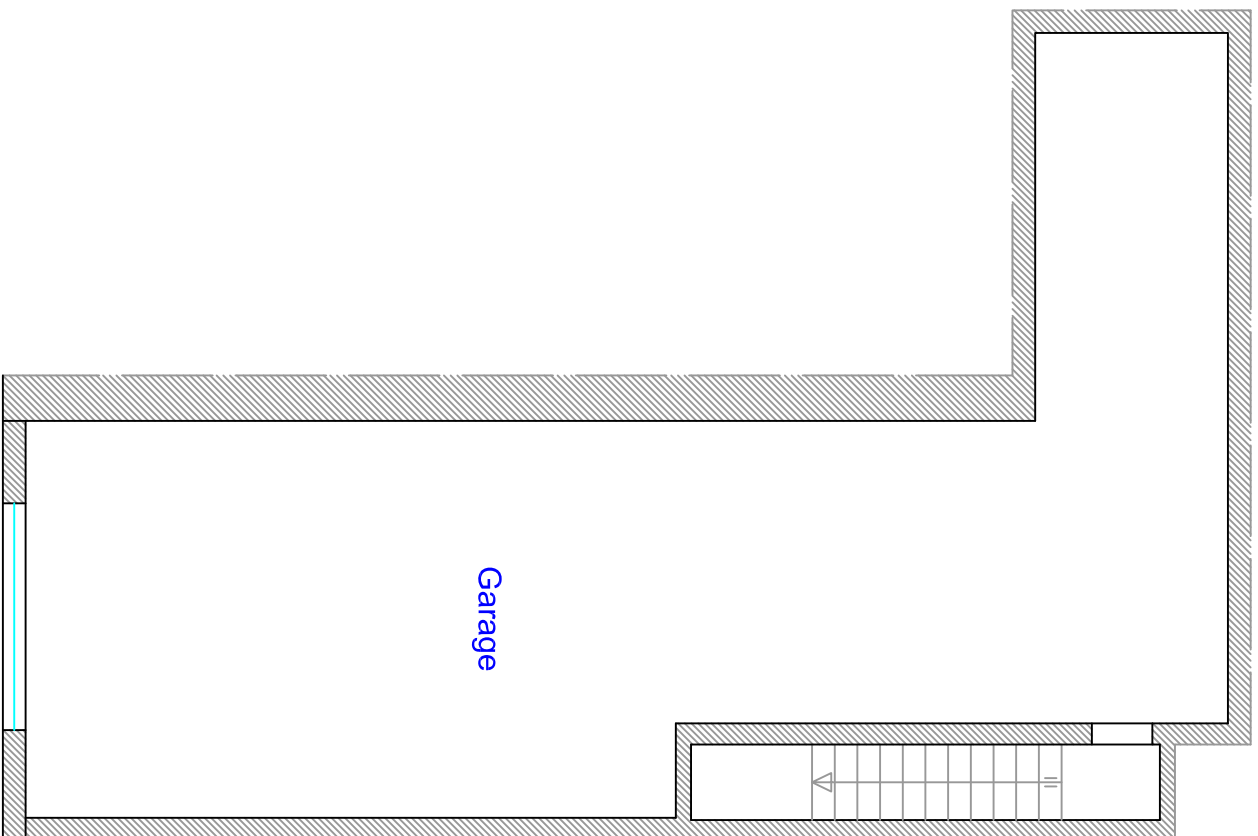


Tribunale di Terni

Esecuzione Immobiliare n.Gen. Rep. 34/2017

Edificio sito in Terni Strada Fontana della
Mandorla n.106 (ex Voc. Colli della Rocca n.3)
Foglio 72 - p.lla 29 - sub 1

Planimetria Piano Primo
Scala 1:100



Tribunale di Terni
Esecuzione Immobiliare n.Gen. Rep. 34/2017

Edificio sito in Terni Strada Fontana della
Mandorla n.106 (ex Voc. Colli della Rocca n.3)
Foglio 72 - p.l.la 29 - sub 1

Planimetria Piano Seminterrato
Scala 1:100