TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:
CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

Contro:
XXXXXXXXXXXXXXXXX

Lotto 001 Bene in Fabro via del Ponte
Lotto 002 Bene in Fabro Via S. Quasimodo
Lotto 003 Bene in Montegabbione via I Maggio
Lotto 004 Bene in Montegabbione via I Maggio

N. Gen. Rep. **5102/2012**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:
Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**
Custode Giudiziario: **Avv. Cristina Croce**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. **Materazzini Stefano**
CODICE FISCALE: MTRSFN56C08D570A
PARTITA IVA:
Con studio in: Via Scalo Merci 44 - 05011 Allerona
telefono: 0763-301599
fax: 0763-390282
email: stefano.materazzini@geopec.it

Beni in **Fabro (Terni) Località/frazione Fabro Scalo**
Via del Ponte e via S. Quasimodo

Lotto: 001 Bene in Fabro via del Ponte

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Lotto n. 1 - Appartamento con annessi locali accessori. Fabro (Terni) Località/frazione Fabro Scalo Via del Ponte.
Piena proprietà per la quota di 1/1 di villetta a schiera laterale sito in Fabro (Terni) Località/frazione Fabro Scalo Via del Ponte e via Quasimodo.

Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: Al catasto Fabbricati:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione legale dei beni , e 1/2 in regime di separazione dei beni , foglio 12, particella 1901, subalterno 9, categoria A/7, classe 1 consistenza 6,5, superficie piano T-1-2 rendita € 637,82,
Derivante da: Atto di donazione a rogito Filippo Clericò in data 22.07.2013 Rep. 14194 nota Mod. Unico 5441.1/2013
Trascritto a Terni il 24.07.2013 al n. 5441 di Formalità
Coerenze:L'immobile confina proprietà Luciani Vasco, Piazzale Carlo Levi, via del Ponte salvo altri
Note:Con l'atto di donazione sopra citato la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquista per donazione la piena proprietà dei diritti pari a 1/2 spettanti axxxxxxxxxxxxxxxxxx, pertanto rimangono a xxxxxxxxxxxxxxxxxx i diritti pari a 1/2 in comunione legale sulla quota già appartenuta a xxxxxxxxxxxxxxxx
Complessivamente l'immobile oggetto di vendita è di piena proprietà , anche per diritti diversi, di ambedue gli esecutati.
Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: Al catasto Fabbricati:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/2 in regime di comunione legale dei beni , e 1/2 in regime di separazione dei beni , foglio 12, particella 1901, subalterno 10, categoria C/6, classe 3 consistenza , superficie 29 piano S1 rendita € 44,93,
Derivante da:Atto di donazione a rogito Filippo Clericò in data 22.07.2013 Rep. 14194 nota Mod. Unico 5441.1/2013
Trascritto a Terni il 24.07.2013 al n. 5441 di Formalità
Coerenze:L'immobile confina proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx salvo altri
Note:Con l'atto di donazione sopra citato la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquista per donazione la piena proprietà dei diritti pari a 1/2 spettanti a xxxxxxxxxxxxxxxxxx, pertanto rimangono a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx i diritti pari a 1/2 in comunione legale sulla quota già appartenuta a xxxxxxxxxxxxxx
Complessivamente l'immobile oggetto di vendita è di piena proprietà , anche per diritti diversi, di ambedue gli esecutati.
Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: Al catasto fabbricati:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/2 in comunione dei beni
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/2 in comunione dei beni , foglio 12, particella 1901, subalterno 19, categoria C/6, classe 3 consistenza , superficie 20 piano S1 rendita € 30,99,
Derivante da:Atto di donazione a rogito Filippo Clericò in data 22.07.2013 Rep. 14194 nota Mod. Unico 5441.1/2013
Trascritto a Terni il 24.07.2013 al n. 5441 di Formalità

SI PRECISA CHE PER L'IMMOBILE IN OGGETTO LA INTESTAZIONE CATASTALE NON IDENTIFICA LA DITTA GIURIDICAMENTE PROPRIETARIA , IN FORZA DI NON EVASA O ERRATA VOLTURA CATASTALE RELATIVA ALL'ATTO SOPRA CITATO NEL QUALE , PER DONAZIONE, LA SIG.RA XXXXXXXXXXXXXXXXXX

ACQUISTA LA PIENA PROPRIETA' DI 1/2 DEL SIG. XXXXXXXXXXXXXXXX
Coerenze: L'immobile confina proprietà Luciani Vasco, Piazzale Carlo Levi, via del Ponte salvo altri
Note:Con l'atto di donazione sopra citato la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquista per donazione la piena proprietà dei diritti pari a 1/2 spettanti a xxxxxxxxxxxx, pertanto rimangono a xxxxxxxxxxxxxxxxxx i diritti pari a 1/2 in comunione legale sulla quota già appartenuta a xxxxxxxxxxxxxxxxx
Complessivamente l'immobile oggetto di vendita è di piena proprietà , anche per diritti diversi, di ambedue gli esecutati.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe residenziali.
Importanti centri limitrofi: Città della Pieve - Orvieto- Chiusi .
Attrazioni paesaggistiche: Parco di Villalba,.
Attrazioni storiche: Corpus Domini di Orvieto, Infiorata Città della Pieve .
Principali collegamenti pubblici: Perugia km. 40 circa , Orvieto Km. 25
Servizi offerti dalla zona: Palestra ,Impianto Sportivo

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
- A favore del fondo identificato al foglio 12 mappale 1902 sub 14
pratica Atto a Rogito Pongelli di Orvieto in data 29/04/1994 ai nn. Rep. 19043 iscritto/trascritto a Terni in data 24/05/1994 ai nn. 3169
La servitù a carico dell'area comune del fabbricato distinta al fog. 12 n. 1901 sub 1 (bene comune non censibile)

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
- Descrizione onere: Convenzione Amministrativa sull'intero lotto edificato pratica Convenzione Amministrativa a rogito Dott. Denza segretario del comune di Fabro in data 26/04/1991 ai nn. Rep. 14 iscritto/trascritto a Terni in data 04/07/1991 ai nn. 4374
Atto (Convenzione Urbanistica) con il quale venivano specificati gli oneri riguardanti la edificazione sui terreni dove insiste l'intero fabbricato

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

4.2.1 Iscrizioni:
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO** contro **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Orvieto in data 04.09.2012 rep. 219/2012 iscritto/trascritto a Terni in data 10/12/2012 ai nn. 1130

Importo ipoteca: **€ 92.000,00**.
Importo capitale: **€ 46.385,77**.
La trascrizione riguarda le porzioni di fabbricato di proprietà Topo Massimo e Spallaccini Anna Lisa
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO** contro **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** derivante da Atto di Mutuo Notaio Fragomeni del 17/0371998 Rep. 21113 pratica Atto di Mutuo a rogito Fragomeni in data 17/03/1989 ai n. rep. 21113 registrato Orvieto in data 25/03/1988 ai nn. 141 I iscritto/trascritto a Terni in data 24/03/1998 ai nn. 331
Importo ipoteca: **L. 375.000.000**.
Importo capitale: **L. 125.000.000**.
- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI SPA** contro **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** derivante da Atto emesso da Equitalia Terni Spa in data 17/05/2007 rep. 6937 iscritto/trascritto a Terni in data 06/06/2007 ai nn. 1716
Importo ipoteca: **€ 30.008,34**.
Importo capitale: **€ 11.733,59**.
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO** contro **xxxxxxxxxxxxxxxxx** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Orvieto in data 04.09.2012 rep. 219/2012 iscritto/trascritto a Terni in data 10/12/2012 ai nn. 1131 di formalità
Importo ipoteca: **€ 77.000,00**.
Importo capitale: **€ 46.385,77**.

4.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO** contro **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** derivante da Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale di Orvieto del 04/01/2013 Rep. 730 iscritto/trascritto a Terni in data 11/02/2013 ai nn. 1105

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ **0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Per quanto possa occorrere si evidenzia:
Con scrittura privata autenticata , Contratto Preliminare di Compravendita a rogito Dott. Nicola Maffei notaio a S. Martino dei Lupari , del 29/12/2010 rep.125729/31176 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 07/01/2011 n. 84 i sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx si obbligavano a vendere al sig. xxxxxxxxxxxxx , per il prezzo di €. 150.000,00 gli immobili in Fabro fog. 12 particella n. 1901 sub 9; 1901 sub 10 ; 1901 sub 19 . La parte promittente venditrice dichiara in atto di aver ricevuto in acconto la somma di €. 55.000,00 , e quanto al saldo di €. 95.000,00 si abbligava la parte acquirente a versarlo all'atto pubblico di compravendita che doveva avvenire entro il 30/06/2011 presso lo studio del notaio Nicola Maffei.
Alla data della stesura della presente relazione l'atto di compravendita di cui sopra non risulta essere trascritto.

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxx per la piena proprietà sul terreno per :
Atto pubblico di fusione di società a rogito notaio Fragomeni rep. 13788/4216 del 28/12/1990 relativamente alle particelle fog. 12 n. 69-628 (oggi 1901) dal **28/12/1990 ante ventennio** al **06/05/1994** In forza di Atto di fusione di società registrato ORVIETO in data 08/01/1991 ai nn. 12 trascritto a TERNI in data 18/01/1991 ai nn. 612

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/2 su:
Fog. 12 particella n. 1901 sub 9 cat. A/7; Fog. 12 particella n. 1901 sub 10 cat. C/6 ; Fog. 12

particella n. 1901 sub 19 cat. C/6 ; Diritti condominiali indivisi su BCNC fog. 12 particella n. 1901 sub 1 ATTO NOTAIO CAMPIONI REP. 359071567 DEL 06/05/1994 dal **06/05/1994** al **22/07/2013** In forza di atto di compravendita trascritto a TERNI in data 30/05/1994 ai nn. 3320

ATTUALE PROPRIETA' ALLA DATA ODIERNA
Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 in comunione dei beni e per 1/2 in separazione dei beni.
Fog. 12 particella n. 1901 sub 10 cat. C/6; Fog. 12 particella n. 1901 sub 19 cat. C/6 ; Fog. 12 particella n. 1901 sub 9 cat. A/7
ATTO A ROGITO FILIPPO CLERICO' REP. 14194/9786 DEL 22/07/2013 dal **22/07/2013 attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto a TERNI in data 24/07/2013 ai nn. 5441.
Si precisa che l'atto è stato stipulato dopo la redazione della Relazione del notaio, allegata alla esecuzione, e pertanto non trovasi descritta nella stessa. Si allega a buon fine l'atto a rogito Clericò.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Lotto n. 1 Conc. Edilizia n. 37/1991 e sucessive varianti.
Intestazione:xxxxxxxxxxxxxx
tipo pratica:Concessione Edilizia
Per lavori:Realizzazione di complesso residenziale e polifunzionale
Rilascio in data 29/06/1991 al n. di prot. 5216/90
La pratica è riferita all'intero complesso residenziale in via del Ponte.

Identificativo: Lotto n. 1 Concessione Edilizia n. 75/1993
Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n. 37/91 relativa a costruzione di complesso residenziale polifunzionale
Rilascio in data 10/11/1993 al n. di prot. 3339/1993
Abitabilità/agibilità in data 07/04/1994al n. di prot. 3/1994
La pratica è riferita a tutto il complesso residenziale in via del Ponte

Conformità urbanistico edilizia:

LOTTO n. 1 Non sono state riscontrate irregolarità edilizie rispetto agli elaborati di progetto e variante verificati agli atti del comune.
Regolarizzabili mediante: NN

Descrizione : LOTTO n. 1 **villetta a schiera laterale** costituita da
Appartamento con annessi locali accessori

Appartamento da cielo a terra posto ai piani Seminterrato, Terreno, Primo e Secondo, con locali accessori facente parte di fabbricato a schiera, composto da locali garage e sgombero al piano seminterrato con accesso diretto dal corsello comune; La zona abitativa al piano terra ,con accesso dalla corte esclusiva ,e al primo e secondo il tutto composto da cucina, soggiorno w.c al piano terra con terrazze a livello , due camere un loc. di sgombero e bagno al piano primo con balconi a livello , una camera e un bagno al piano secondo con balconi a livello.

Quanto sopra al Catasto Fabbricati fog. 12 n. 1901 sub 9-10-19.
Diritti indivisi sulle parti comune di tutto il fabbricato costituito dal corsello di ingresso ai garage, locale alloggiamento contatori, corte comune al Catasto Fabbricato fog. 12 n. 1901 sib 1 (bene comune non censibile)
Superficie complessiva di circa mq **378.66**
è posto al piano Seminterrato-Terreno-Primo e Secondo
L'edificio è stato costruito nel 1991-1993 non ristrutturato successivamente alla edificazione
L'unità immobiliare è identificata con il numero 5/G di interno , ha un'altezza interna di circa 2,70
E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	Materiale :**c.a.**, condizioni:**buone**
Copertura	tipologia: **a falde**, materiale :**c.a.**, condizioni: **sufficienti**
Fondazioni	Tipologia **travi continue rovesce**, materiale:**c.a.**, condizioni: **buone**
Scale	Tipologia :**a rampe parallele**, materiale: **c.a.**, ubicazione :**interna**, servoscala: **assente**, condizioni :**buone**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera**, condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **muratura**, condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.**, condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **acciaio**, apertura: **elettrica**, condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **legno**, protezione: **tapparelle**, materiale protezione: **plastica**, condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente**, materiale :**legno tamburato**, condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto**, coibentazione: **guaina bituminosa**, condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di elementi tipo Poroton**, coibentazione **inesistente**, rivestimento :**intonaco di cemento**, condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **elementi autobloccanti**, condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica**, condizioni: **sufficienti**
Plafoni	materiale: **stabilitura**, condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **legno tamburato**, accessori: **senza maniglione antipanico**, condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno**, materiale: **klinker**, condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina**, materiale: **klinker**, condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele**, rivestimento: **piastrelle di ceramica**, condizioni: **sufficienti**
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea**, condizioni: **sufficienti**, conformità:

	rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: **audio**, condizioni: **buone**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia**, tensione:**220V**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Fognatura	Tipologia :**mista**, rete di smaltimento: **tubi in PVC**, recapito: **collettore o rete comunale**, ispezionabilità: **sufficiente**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **metano**, rete di distribuzione: **canali coibentati**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **diretta da rete comunale**, rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Telefonico	tipologia: **sottotraccia**, centralino: **assente**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Termico	tipologia: **autonomo**, alimentazione: **metano**, rete di distribuzione: **canali coibentati**, diffusori: **termosifoni in ghisa**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione urbanistica:
Nel piano generale vigente: è identificato nella zona Zona di espansione residenziale

Norme tecniche ed indici: La zona ove è ubicato il fabbricato è completamente edificata e faceva parte , all'epoca della costruzione di lottizzazione convenzionata.

Conformità catastale:
- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Non sono state riscontrate difformità catastali ai cespiti oggetto di vendita.
Si precisa comunque che le unità immobiliari dell'intero fabbricato sono regolarmente censite al Catasto Fabbricati , ma che **IL FABBRICATO NEL SUO INTERO NON E' RIPORTATO IN MAPPA.**

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE FABBRICATO
Introduzione in mappa del fabbricato a cura di tutti i condomini

TIPO MAPPALE PER QUOTA PARTE LOTTO : **€ 300,00**
Oneri totali : **€ 300,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage piano seminterrato	sup reale netta	25,05	1,00	25,05
Appartamento ai piani Terra-Primo e Secondo	sup reale netta	120,00	1,00	120,00
Garage piano seminterrato	sup reale netta	33,80	1,00	33,80
Soffitta praticabile al piano secondo	sup reale netta	27,75	0,50	13,88
Cantina /sgombero piano seminterrato	sup reale netta	39,65	0,50	19,83
Balconi e Terrazze P-T-1-2	sup reale lorda	44,41	0,25	11,10
Giardino e area privata esterna al piano terra	sup reale lorda	88,00	0,08	7,04
		378,66		**230,69**

Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: Al catasto Fabbricati:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/2 in regime di comunione legale dei beni , e 1/2 in regime di separazione dei beni , foglio 12, particella 1901, subalterno 9, categoria A/7, classe 1 consistenza 6,5, superficie piano T-1-2 rendita € 637,82,
Derivante da:Atto di donazione a rogito Filippo Clericò in data 22.07.2013 Rep. 14194 nota Mod. Unico 5441.1/2013
Trascritto a Terni il 24.07.2013 al n. 5441 di Formalità
Coerenze:L'immobile confina proprietà Luciani Vasco, Piazzale Carlo Levi, via del Ponte salvo altri
Note:Con l'atto di donazione sopra citato la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquista per donazione la piena proprietà dei diritti pari a 1/2 spettanti a Topo xxxxxxxxxxxxxxx, pertanto rimangono x xxxxxxxxxxxxxxxxxxx i diritti pari a 1/2 in comunione legale sulla quota già appartenuta a xxxxxxxxxxxxx

Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: Al catasto Fabbricati:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione legale dei beni , e 1/2 in regime di separazione dei beni , foglio 12, particella 1901, subalterno 10, categoria C/6, classe 3 consistenza , superficie 29 piano S1 rendita € 44,93,
Derivante da:Atto di donazione a rogito Filippo Clericò in data 22.07.2013 Rep. 14194 nota Mod. Unico 5441.1/2013
Trascritto a Terni il 24.07.2013 al n. 5441 di Formalità
Coerenze:L'immobile confina proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx salvo altri
Note:Con l'atto di donazione sopra citato la sig.raxxxxxxxxxxxxxxxxxxacquista per donazione la piena proprietà dei diritti pari a 1/2 spettanti a Topo xxxxxxxxxxxxx, pertanto rimangono a xxxxxxxxxxxxxx i diritti pari a 1/2 in comunione legale sulla quota già appartenuta a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: Al catasto fabbricati:
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/2 in comunione dei beni
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/2 in comunione dei beni , foglio 12, particella 1901, subalterno 19, categoria C/6, classe 3 consistenza , superficie 20 piano S1 rendita € 30,99,
Derivante da:Atto di donazione a rogito Filippo Clericò in data 22.07.2013 Rep. 14194 nota Mod. Unico 5441.1/2013
Trascritto a Terni il 24.07.2013 al n. 5441 di Formalità

SI PRECISA CHE PER L'IMMOBILE IN OGGETTO (fog. 12 particella n. 1901 sub 19) LA INTESTAZIONE CATASTALE NON IDENTIFICA LA DITTA GIURIDICAMENTE PROPRIETARIA , IN FORZA DI NON EVASA O ERRATA VOLTURA CATASTALE RELATIVA ALL'ATTO SOPRA CITATO NEL QUALE , PER DONAZIONE, LA SIG.R xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ACQUISTA LA PIENA PROPRIETA' DI 1/2 DEL SIG. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Coerenze:L'immobile confina proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx salvo altri
Note:Con l'atto di donazione sopra citato la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxx acquista per donazione la piena proprietà dei diritti pari a 1/2 spettanti a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pertanto rimangono a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx i diritti pari a 1/2 in comunione legale sulla quota già appartenuta a xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Complessivamente l'immobile oggetto di vendita, costituito da n. 3 unità immobiliari, è di piena proprietà , anche per diritti diversi, di ambedue gli esecutati.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello comparativo per la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti oggetto di esecuzione. I parametri di Stima sono dettati da considerazioni funzionali delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, del mercato immobiliare attuale nella zona e dello

scopo della stima in quanto trattasi di immobili da sottoporre a vendita forzosa. In particolare oggetto del lotto è una unità immobiliare (a schiera da cielo a terra) facente parte di complesso immobiliare costituito da villette a schiera.
L'immobile risulta dotato di garage escluisivo, corte pertinenziale con accesso indipendente.
Da verifiche e fonti consultate, come sotto riportato , il prezzo dell'immobile , considerato che lo stesso è stato costruito da oltre 20 anni, e che nel tempo non ha subito interventi significativi di manutenzione, può considerarsi pari a €. 1.250,00 per l'appartamento €. 600,00 per il garage.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Dati forniti dall'Agenzia delle Entrate/Territorio relativo al comune di Fabro periodo 2 semestre 2013, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Fabro, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari della zona, Immobiliare . it, Camera di Commercio di Terni , Esperienza professionale, indagini dirette di mercato in loco.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Appartamento con annessi locali accessori	villetta a schiera laterale	378,66	249.206,00	249.206,00
			249.206,00	**249.206,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 37.380,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto n. 1

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **211.525,10**

Lotto: 002 Fabro Via S. Quasimodo

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Lotto n. 2 Appartamento con locali accessori . Fabro (Terni) Località/frazione Fabro Scalo via S. Quasimodo

Nuda proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Fabro (Terni) Località/frazione Fabro Scalo via S. Quasimodo.

Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: Ditta Intestata al Catasto Fabbricati
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'usufrutto;
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la proprietà,
foglio 12, particella 899, subalterno 23, categoria A/3, classe 4 consistenza 6,5, superficie piano P3° int. 11 scala B rendita € 419,62,
Derivante da:Atto di compravendita a rogito notaio Carlo Filippetti di Terni del 23/06/1988 rep. 10991/5347
Coerenze:Scala Condomininiale B, Area esterna comune altri

Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: Ditta Intestata al Catasto Fabbricati
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'usufrutto;
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la proprietà,
foglio 12, particella 899, subalterno 44, categoria C/6, classe 6 consistenza , superficie 24 piano S1 rendita € 60,74,
Derivante da:Atto di compravendita a rogito notaio Carlo Filippetti di Terni del 23/06/1988 rep. 10991/5347
Coerenze:Area condominiale su più lati,

---

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe residenziali.
Importanti centri limitrofi: Città della Pieve - Orvieto- Chiusi .
Attrazioni paesaggistiche: Parco di Villalba,.
Attrazioni storiche: Corpus Domini di Orvieto, Infiorata Città della Pieve .
Principali collegamenti pubblici: Perugia km. 40 circa , Orvieto Km. 25
Servizi offerti dalla zona: Palestra ,Impianto Sportivo

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Topo Carlo e coniuge.
L'appartamento è attualmente occupato dal sig. xxxxxxxxxxxxxxx e dalla di lui moglie (non esecutati) in forza di titolo giuridico di usufrutto.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:
- Descrizione onere: SCIA IN SANATORIA
PER DIFFORMITA EDILIZIE

12.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:
- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI SPA** contro **xxxxxxxxxxxxxxx** derivante da Atto emesso da Equitalia Terni SPA rep. 6937 del 17/05/2007
Importo ipoteca: **€ 30.008,24**.
Importo capitale: **€ 11.733,59**.

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA** contro **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**derivante da Atto emesso da Equitalia Umbria SPA in data 13/01/2011 Rep. 9402 iscritto/trascritto a TERNI in data 28/01/2011 ai nn. 167
Importo ipoteca: **€ 18.429,52**.
Importo capitale: **€ 9.214,76**.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO** contro **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** derivante da Decreto Ingiuntivo Presidente Tribunale di Orvieto del 04/09/2012 Rep. 219 iscritto/trascritto a TERNI in data 12/10/2012 ai nn. 1130
Importo ipoteca: **€ 92.000**.
Importo capitale: **€ 46.385,77**.

12.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO** contro **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Orvieto del 04/01/2013 Rep. 730 iscritto/trascritto a TERNI in data 11/02/2012 ai nn. 1105

12.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

12.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ **0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€
Spese ordinarie di gestione annue dell'immobile	€. 350,00

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
Da accertamenti effettuati presso l'amministratore è emerso che non vi è un regolamento di condominio pubblico ovvero registrato e trascritto, ma solo tabelle millesimali interne, sottoscritte dalle parti nelle quali si evidenziano le quote spettanti ad ogni appartamento.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'usufrutto in regime di comunione legale e sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la nuda proprietà. dal **23/06/1988 ante ventennio** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Atto Pubblico di Compravendita a

rogito notaio Carlo Filippetti in data 26/03/1988 ai nn. Rep. 10191 registrato TERNI in data 15/04/1988 ai nn. Vol. 12 n. 947 trascritto a TERNI in data 15/04/1988 ai nn. 2636

15. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:1
Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
tipo pratica :Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE
Rilascio in data 29/12/1973 al n. di prot. PRATICA 59 PROT. 4236
Nulla Osta lavori Edili principale

Identificativo:2
Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
tipo pratica :Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: VARIANTE AL NULLA OSTA 59/74 PER NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE
Rilascio in data 06/03/1974 al n. di prot. PRATICA 7/74 PROT. 702
Abitabilità/agibilità in data 03/03/1977al n. di prot. N. 27
LA ABITABILITA' RIGUARDAVA L'INTERO FABBRICATO

Conformità urbanistico edilizia:
- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
AL PIANO SEMINTERRATO sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto al progetto approvato:
ACCORPAMENTO DEI LOCALI GARAGE E PICCOLO SGOMBERO RESTROSTANTE MEDIANTE LA DEMOLIZIONE DI UN TRAMEZZO, APERTURA DI UNA PORTA DI COLLEGAMENTO INTERNA AL DISIMPEGNO.
La difformità è riscontrata rispetto al progetto approvato.
Al PIANO TERZO sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto al progetto approvato:
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI NELLA ZONA GIORNO MEDIANTE LA DEMOLIZIONE DI ALCUNE TRAMEZZATURE CON L'ACCORPAMENTO DEL DISIMPEGNO AL SOGGIORNO.
La difformità è riscontrata rispetto al progetto approvato

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

OBLAZIONE x 2 SCIA : **€ 1.200,00**
SPESE TECNICHE PER 2 SCIA : **€ 1.800,00**
Spese di sanatoria presunte : **€ 3.000,00**
Note: La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto per quanto riguarda il piano seminterrato e non corrisponde allo stato di fatto per quanto riguarda il piano terzo.

Descrizione : Lotto n. 2 **appartamento con annessi locali accessori**

Appartamento al piano terzo con accesso da scala condominiale (scala B) e locale garage con piccolo sgombero al piano seminterrato con accesso dalla corte comune del fabbricato.
L'appartamento risulta composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, due camere, cameretta e bagno, con balconi a livello.
Quanto sopra al Fog. 12 n. 889 sub 23 e sub 44. Diritti condominiali indivisi sulle parti comuni costituiti dalla corte esterna del fabbricato, vano scala e disimpegni interni al piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **195.60**
è posto al piano PS1 - P3°
L'edificio è stato costruito nel 1974-1977
, ha un'altezza interna di circa 2,20 PS1 - 2,70 P3°
E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.**, condizioni :**buone**
Copertura	tipologia: **a falde**, materiale: **c.a.**, condizioni: **buone**
Fondazioni	tipologia: **plinti collegati**, materiale: **c.a.**, condizioni: **ufficienti**
Scale	tipologia: **a rampe parallele**, materiale:**c.a.**, ubicazione: **interna**, servoscala: **assente**, condizioni :**buone**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera**, condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **c.a.**, condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **muratura**, condizioni: **sufficienti**
Travi	materiale: **c.a.**, condizioni: **sufficienti**
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **legno**, protezione: **tapparelle**, materiale protezione: **plastica**, condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole canadesi**, coibentazione: **guaina bituminosa**, condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **a doppia fodera**, coibentazione: **fibra di vetro**, rivestimento: **intonaco di cemento**, condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **ghiaia**, condizioni **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica**, condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **alluminio**, accessori: **senza maniglione antipanico**, condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno**, materiale: **klinker**, condizioni: **buone**

Scale	posizione: **a rampe parallele**, rivestimento: **piastrelle di ceramica**, condizioni: **buone**
Impianti:	
Antenna collettiva	Tipologia R**ettilinea**, condizioni: **buone**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Citofonico	tipologia: **audio**, condizioni: **buone**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia**, tensione:**220V**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **non a norma**
Fognatura	tipologia: **mista**, rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento**, recapito: **collettore o rete comunale**, ispezionabilità: **scarsa**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **metano**, rete di distribuzione: **tubi in rame**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **diretta da rete comunale**, rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**, condizioni: **sufficienti**, conformità:**rispettoso delle vigenti normative**
Telefonico	tipologia: **sottotraccia**, centralino: **assente**, condizioni: **buone**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Termico	tipologia: **autonomo**, alimentazione: **metano**, rete di distribuzione: **canali coibentati**, diffusori: **termosifoni in ghisa**, condizioni: **da normalizzare**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione urbanistica:
Nel piano generale vigente: è identificato nella zona ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO / ESPANSIONE

Conformità catastale:
- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
La planimetria del piano primo non corrisponde allo stato di fatto per modifiche interne , pertanto va definita catastalmente, unitamente alla SCIA in Sanatoria la relativa planimetria.
La planimetria del piano terra corrisponde allo stato di fatto, in questo caso va regolarizzata solo la parte edilizia con SCIA in Sanatoria.
Regolarizzabili mediante: Variazioni Catastale
Variazioni catastali

Variazione Catastale : **€ 400,00**
Oneri totali : **€ 400,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale netta	25,80	1,00	25,80
Appartamento	sup reale netta	140,00	1,00	140,00
Balconi e Terrazze	sup reale netta	29,80	0,25	7,45
		195,60		**173,25**

Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: Ditta Intestata al Catasto Fabbricati
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'usufrutto;
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la proprietà, foglio 12, particella 899, subalterno 23, categoria A/3, classe 4 consistenza 6,5, superficie piano P3° int. 11 scala B rendita € 419,62,
Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio Carlo Filippetti di Terni del 23/06/1988 rep. 10991/5347
Coerenze: Scala Condominiale B, Area esterna comune altri
Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: Ditta Intestata al Catasto Fabbricati
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'usufrutto;
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la proprietà, foglio 12, particella 899, subalterno 44, categoria C/6, classe 6 consistenza , superficie 24 piano S1 rendita € 60,74,
Derivante da:Atto di compravendita a rogito notaio Carlo Filippetti di Terni del 23/06/1988 rep. 10991/5347
Coerenze: Area condominiale su più lati,

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello comparativo per la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti oggetto di esecuzione. I parametri di Stima sono dettati da considerazioni funzionali delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, del mercato immobiliare attuale nella zona e dello scopo della stima in quanto trattasi di immobili da sottoporre a vendita forzosa. In particolare oggetto del lotto è una unità immobiliare , appartamento al piano terzo con garage al piano seminterrtao facente parte di complesso immobiliare costituito fabbricato di maggior consistenza.
Da verifiche e fonti consultate, come sotto riportato , il prezzo dell'immobile , considerato che lo stesso è stato costruito da oltre 37 anni, e che nel tempo non ha subito interventi significativi di manutenzione, può considerarsi pari a €. 1.000,00 per l'appartamento €. 400,00 per il garage.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di FABRO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari della zona, Immobiliare . it, Camera di Commercio di Terni , Conoscenza diretta e/o informazioi dirette

16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Appartamento con locali accessori	appartamento	195,60	157.770,00	126.216,00
			157.770,00	**126.216,00**

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 18.932,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.400,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto n. 2

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **103.883,60**

Beni in **Montegabbione (Terni) Località/frazione Capoluogo**
Via Primo Maggio

Lotto: 003 Bene in Montegabbione via Primo Maggio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Lotto n. 3 Appartamento con annesso garage in Montegabbione (Terni) Località Capoluogo Via Primo Maggio

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento sito in Montegabbione (Terni) Località/frazione Capoluogo Via Primo Maggio.

Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato:
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxper 4/6
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6 ;
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ,
-foglio 17, particella 174, subalterno 2, categoria C/6, classe 1 consistenza , superficie 53 piano PT rendita € 54,74,
Derivante da: Denuncia di nuovo accatastamento del 11.01.1973
Coerenze: Area comune a tutto il fabbricato, via Primo Maggio Salvo altri
Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato:
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 4/6
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per 1/6
-foglio 17, particella 174, subalterno 3, categoria A/2, classe 2 consistenza 6,5, superficie piano PT-1 rendita € 302,13,
Derivante da: Impianto meccanografico e variazione del 28.11.1988
Coerenze: Area comune a tutto il fabbricato, via Primo Maggio Salvo altri

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe residenziali.
Importanti centri limitrofi: Perugia-Città della Pieve .
Attrazioni paesaggistiche: La Scarzuola e Montegiove .
Principali collegamenti pubblici: Autostrada Km. 6.00 circa , Ferrovia Km. 6.00 circa , Servizio pulman per Perugia e Orvieto

3. STATO DI POSSESSO:

A dichiarazione della comproprietaria Spallaccini Anna Lisa l'appartamento al piano primo è occupato dalla madre della Comproprietaria Mancini Graziella e nonna dell'esecutata .

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:

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:
- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI SPA** contro **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** derivante da Atto emesso da Equitalia Terni Spa in data 16/09/2009 rep. 8601 iscritto/trascritto a Terni in data 09/10/2007 ai nn. 2353
Importo ipoteca: **€ 16.612,02**.
Importo capitale: **€ 6.383,31**.
La ipoteca legale riguarda solo i diritti di 1/6 sull'immobile di proprietà di Spallaccini AnnaLisa
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO** contro **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Orvieto in data 04.09.2012 rep. 219/2012 iscritto/trascritto a Terni in data 12/10/2012 ai nn. 1131 di formalità
Importo ipoteca: **€ 77.000,00**.
Importo capitale: **€ 46.385,77**.
La ipoteca giudizale riguarda solo i diritti di 1/6 sull'immobile di proprietà di Spallaccini AnnaLisa

4.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO** contro **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** derivante da Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale di Orvieto del 04/01/2013 Rep. 730 iscritto/trascritto a Terni in data 11/02/2013 ai nn. 1105
Il pignoramento riguarda la quota di 1/6 di proprietà Spallaccini Anna Lisa

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ **0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ **0.00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx su terreno acquistato per atto Galafate Orlandi di Città della Pieve rep. 1742/685 ove è stato realizzato successivamente il fabbricato al fog. 17 particella n.174 dal **10/01/1970 ante ventennio** al **27/02/2007** In forza di atto di compravendita pratica Atto di Compravendita a rogito Galafate-Orlandi in data 10/01/1970 ai nn. Rep. 1742/685 registrato CITTA' della PIEVE in data 26/01/1970 ai nn. 13 trascritto a ORVIETO in data 05/03/1970 ai nn. 255
L'atto riguardava l'acquisto del terreno dove successivamente è stato realizzzato il fabbricato

Titolare/Proprietario All' UTTUALITA' : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 4/6 ; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6.
Immobili in Montegabbione via primo Maggio , C.F. fog. 17 n. 174 /1 cat. C/3; fog. 17 n. 174/2 cat. C/6; fog. 17 n. 174/3 cat. A/2; fog. 17 n. 174 sub 4 cat. A/3 In forza di denuncia di successione in morte di Spallaccini Mario in data 22/02/2007 pratica Denuncia di Successione registrata a ORVIETO in data 14/08/2007 ai nn. n. 71 vol. 355 trascritto a TERNI in data 24/08/2007 ai nn. 6922

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:1
Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruzione di fabbricato residenziale
Rilascio in data 22/02/1970 al n. di prot.

Identificativo:2
Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Realizzazione cantina al piano seminterrato, Modifiche prospettiche per apertura finestra piano primo e Cambio di destinazione diuso al piamo terra
Presentazione in data 27/09/1986 al n. di prot. 3071
Rilascio in data 23/04/1998 al n. di prot. n. 33

Conformità urbanistico edilizia:
- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Al piano terra sul lato sud-est, sulla corte comune del fabbricato è stato realizzato un manufatto ad uso forno, pertinenziale a tutto il fabbricato. La pertinenza delle dimensioni di m. 3,10x2,10 e pertanto della superficie di mq. 6,51.
Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Oblazione SCIA QUOTA 1/2 : **€ 300,00**
Spese Tecniche per SCIA QUOTA 1/2 : **€ 500,00**
Spese di sanatoria presunte : **€ 800,00**

Descrizione : Lotto n. 3 **Appartamento con annesso garage e locali accessori**

Appartamento al piano primo con annesso garage e piccola cantina al piano terra facente parte di fabbricato bifamiliare, con accesso da via Primo Maggio e dalla corte comune.
Il piano terra composto da vano garage e cantina , il piano primo da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, con balconi a livello.
Quanto sopra al catasto fabbricati fog. 17 n. 174 sub 2 e sub 3.
Diritti pari a 1/2 sulla corte comune del fabbricato con sovrastante un piccolo accessorio pertinenziale adibito a forno in aderenza al fabbricato , da accatastare, fog. 17 n. 174
Superficie complessiva di circa mq **177.51**
è posto al piano PT-1
L'edificio è stato costruito nel 1970
, ha un'altezza interna di circa 3,50 e 1,85 al PT e 3,00 al P1

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.**, condizioni :**buone**
Copertura	tipologia: **a falde**, materiale: **c.a.**, condizioni: **sufficienti**
Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce**, materiale: **c.a.**, condizioni: **sufficienti**
Scale	tipologia: **a rampe parallele**, materiale: **c.a.**, ubicazione: **interna**, servoscala: **assente**, condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**, condizioni: **sufficienti**
Travi	materiale: **c.a.**, condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **legno**, protezione: **tapparelle**, materiale protezione: **plastica**, condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto**, coibentazione: **inesistente**, condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di elementi tipo Poroton**, coibentazione: **nesistente**, rivestimento: **intonaco di cemento**, condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pietrame**, coibentazione: **inesistente**, rivestimento: **pietra**, condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **calcestruzzo**, condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gr?s**, condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **legno tamburato**, accessori: **senza maniglione antipanico**, condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno**, materiale: **klinker**, condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina**, materiale: **linker**, condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele**, rivestimento: **marmo**, condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **parabola**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **non a norma**
Citofonico	tipologia: **audio**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia**, tensione:**220V**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Fognatura	tipologia: **mista**, rete di smaltimento:**tubi i PVC e cemento**, recapito: **collettore o rete comunale**, ispezionabilità: **scarsa**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia**, rete di distribuzione: **canali coibentati**, condizioni: **sufficienti**, conformità:

	spettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: **sottotraccia**, centralino: **assente**, condizioni: **buone**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Termico	tipologia: **autonomo**, alimentazione: **metano**, rete di distribuzione: **canali coibentati**, diffusori: **termosifoni in ghisa**, condizioni: **sufficienti**

Destinazione urbanistica:
Nel piano generale vigente: è identificato nella zona residenziale in completamento/espansione

Conformità catastale:
- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Non risulta accatastato il piccolo manufatto pertinenziale ad uso forno posto al piano terra sull'area comune (corte) a tutto il fabbricato.

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE FABBRICATO e DOCFA

TIPO MAPPALE E DOCFA QUOTA 1/2 : **€ 500,00**
Oneri totali : **€ 500,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terrazze	sup reale netta	7,75	0,25	1,94
Appartamento	sup reale netta	122,40	1,00	122,40
Cantina	sup reale netta	5,60	0,40	2,24
Garage	sup reale netta	41,76	1,00	41,76
		177,51		**168,34**

<u>Identificato al catasto fabbricati:</u>
Intestazione: Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato:
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 4/6
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6 ;
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6 ,
-foglio 17, particella 174, subalterno 2, categoria C/6, classe 1 consistenza , superficie 53 piano PT rendita € 54,74,
Derivante da: Denuncia di nuovo accatastamento del 11.01.1973
Coerenze: Area comune a tutto il fabbricato, via Primo Maggio Salvo altri
<u>Identificato al catasto fabbricati:</u>
Intestazione: Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato:
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 4/6
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6 ,
-foglio 17, particella 174, subalterno 3, categoria A/2, classe 2 consistenza 6,5, superficie piano PT-1 rendita € 302,13,
Derivante da: Impianto meccanografico e variazione del 28.11.1988
Coerenze: Area comune a tutto il fabbricato, via Primo Maggio Salvo altri

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello comparativo per la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti oggetto di esecuzione. I parametri di Stima sono dettati da considerazioni funzionali delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, del mercato immobiliare attuale nella zona e dello scopo della stima in quanto trattasi di immobili da sottoporre a vendita forzosa. In particolare oggetto del lotto è una unità immobiliare facente parte di un fabbricato a due appartamenti con locali accessori al piano terra.
L'immobile risulta dotato di garage esclusivo.
Da verifiche e fonti consultate, come sotto riportato , il prezzo dell'immobile , considerato che lo stesso è stato costruito da oltre 40 anni, e che nel tempo non ha subito interventi significativi di manutenzione alla struttura, ma solo ai paramenti esterni e ai locali al piano terra , può considerarsi pari a €. 1.000,00 per l'appartamento €. 500,00 per il garage.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di MONTEGABBIONE, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari della zona, Immobiliare . it, Camera di Commercio di Terni , Esperienza professionale, indagini dirette di mercato in loco.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Appartamento con annesso garage	appartamento	177,51	147.457,50	24.576,00
			147.457,50	**24.576,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 3.686,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.300,00
Giudizio di comoda divisibilità:Non di comoda divisibilità	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto n. 3

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **19.590,00**

Lotto: 004 Appartamento con locale artigianale

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Lotto n. 4 Appartamento con annesso locale artigianale Montegabbione (Terni) Località Capoluogo Via Primo Maggio

Piena proprietà per la quota di 1/6 di edificio sito in Montegabbione (Terni) Località/frazione Capoluogo Via Primo Maggio.

Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato:
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 4/6
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxper 1/6 ;
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 1/6
- foglio 17, particella 174, subalterno 1, categoria C/3, classe 1 consistenza , superficie 59 piano PT rendita € 142,21,
Derivante da:Impianto meccanografico e variazione catastale del 28.11.1988
Coerenze: Area comune a tutto il fabbricato, via Primo Maggio Salvo altri
Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato:
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 4/6
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6 ;
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6
- foglio 17, particella 174, subalterno 4, categoria A/3, classe 3 consistenza 6, superficie piano P2° rendita € 260,29,
Derivante da: Impianto meccanografico e variazione catastale del 28.11.1988
Coerenze: Area comune a tutto il fabbricato, via Primo Maggio Salvo altri

---

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe residenziali.
Importanti centri limitrofi: Perugia-Città della Pieve .
Attrazioni paesaggistiche: La Scarzuola e Montegiove .
Principali collegamenti pubblici: Autostrada Km. 6.00 circa , Ferrovia Km. 6.00 circa , Servizio pulman per Perugia e Orvieto

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx comproprietaria dell'immobile in qualità di comproprietario dell'immobile

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:
- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI SPA** contro **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** derivante da Atto emesso da Equitalia Terni Spa in data 16/09/2009 rep. 8601 iscritto/trascritto a Terni in data 09/10/2007 ai nn. 2353
Importo ipoteca: **€ 16.612,02**.
Importo capitale: **€ 6.383,31**.
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO** contro **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Orvieto in data 04.09.2012 rep. 219/2012 iscritto/trascritto a Terni in data 12/10/2012 ai nn. 1131
Importo ipoteca: **€ 77.000,00**.
Importo capitale: **€ 46.385,77**.

12.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO** contro **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** derivante da Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale di Orvieto del 04/01/2013 Rep. 730 iscritto/trascritto a Terni in data 10/12/2012 ai nn. 1105

12.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

12.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ **0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx su terreno acquistato per atto Galafate Orlandi di Città della Pieve rep. 1742/685 ove è stato realizzato successivamente il fabbricato al fog. 17 particella n.174 dal **10/01/1970 ante ventennio** al **27/02/2007** In forza di Atto di Compravendita a rogito Galafate-Orlandi in data 10/01/1970 ai nn. Rep. 1742/685 registrato CITTA' della PIEVE in data 26/01/1970 ai nn. 13 trascritto a ORVIETO in data 05/03/1970 ai nn. 255

Titolare/Proprietario all'ATTUALITA' : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 4/6 ; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6.
Immobili in Montegabbione via primo Maggio , C.F. fog. 17 n. 174 /1 cat.C/3; fog. 17 n. 174/2 cat. C/6; fog. 17 n. 174/3 cat. A/2; fog. 17 n. 174 sub 4 cat. A/3 dal **27/02/2007** al **attuale proprietario** In forza di denuncia di successione pratica Denuncia di Successione in data ai nn. registrato ORVIETO in data 14/08/2007 ai nn. n. 71 vol. 355 trascritto a TERNI in data 24/08/2007 ai nn. 6922

15. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:1
Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruzione di fabbricato residenziale
Rilascio in data 22/02/1970 al n. di prot.

Identificativo:2
Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Realizzazione cantina al piano seminterrato, Modifiche prospettiche per apertura finestra piano primo e Cambio di destinazione di uso al piamo terra
Presentazione in data 27/09/1986 al n. di prot. 3071
Rilascio in data 23/04/1998 al n. di prot. n. 33

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Al piano terra sul lato sud-est, sulla corte comune del fabbricato è stato realizzato un manufatto ad uso forno, pertinenziale a tutto il fabbricato. La pertinenza delle dimensioni di m. 3,10x2,10 e pertanto della superficie di mq. 6,51.
Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

OBLAZIONE SCIA QUOTA PARTE 1/2 : **€ 300,00**
ONERI TECNICI SCIA QUOTA PARTE 1/2 : **€ 500,00**
Spese di sanatoria presunte : **€ 800,00**

Descrizione : Lotto n. 4 **Appartamento con annesso locale artigianale**

Appartamento al piano secondo e locale artigianale e/o garage con bagno al piano terra facente parte di fabbricato bifamiliare, con accesso da via Primo Maggio e dalla corte comune.
Il piano terra composto da locale artigianale e/o garage con bagno , il piano primo da ingresso-disimpegno, cucina, tinello soggiorno, tre camere, bagno , con balconi a livello.
Quanto sopra al catasto fabbricati fog. 17 n. 174 sub 1- sub 4.
Diritti pari a 1/2 sulla corte comune del fabbricato con sovrastante un piccolo accessorio pertinenziale adibito a forno in aderenza al fabbricato , da accatastare fohg. 17 n. 174
Superficie complessiva di circa mq **171.51**
è posto al piano PT-P2°
L'edificio è stato costruito nel 1970
, ha un'altezza interna di circa 3,50 al PT-3,00 P.2°
E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.**, condizioni: **buone**
Copertura	tipologia: **a falde**, materiale: **c.a.**, condizioni: **sufficienti**
Fondazioni	tipologia: **pali**, materiale: **c.a.**, condizioni: **sufficienti**
Scale	tipologia: **a rampe parallele**, materiale: **c.a.**,

	ubicazione: **interna**, servoscala: **assente**, condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**, condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **muratura**, condizioni: **sufficienti**
Travi	materiale: **c.a.**, condizioni: **sufficienti**
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **legno**, protezione: **tapparelle**, materiale protezione: **plastica**, condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto**, coibentazione: **inesistente**, condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di elementi tipo Poroton**, coibentazione: **inesistente**, rivestimento: **intonaco di cemento**, condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **calcestruzzo**, condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale:**piastrelle di gres**, condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente**, materiale:**legno tamburato**, accessori: **senza maniglione antipanico**, condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno**, materiale: **klinker**, condizioni: **scarse**
Rivestimento	ubicazione: **cucina**, materiale: **klinker**, condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **a rampe parallele**, rivestimento:**marmo**, condizioni: **sufficienti**
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea**, condizioni: **scarse**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Citofonico	tipologia: **audio**, condizioni: **scarse**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia**, tensione:**220V**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Fognatura	tipologia: **mista**, rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento**, recapito: **collettore o rete comunale**, ispezionabilità: **scarsa**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **metano**, rete di distribuzione: **canali coibentati**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **diretta da rete comunale**, rete di distribuzione **tubi in polipropilene**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Telefonico	tipologia: **sottotraccia**, centralino: **assente**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Termico	tipologia: **autonomo**, alimentazione: **metano**, rete di distribuzione: **canali coibentati**, diffusori: **termosifoni in ghisa**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: è identificato nella zona Zona residenziale in completmento/espansione

Nel piano generale vigente: è identificato nella zona Zona residenziale in completmento/espansione

Conformità catastale:
- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Non risulta accatastato il piccolo manufatto pertinenziale ad uso forno posto al piano terra sull'area comune (corte) a tutto il fabbricato.
Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

TIPO MAPPALE E DOCFA QUOTA 1/2 : **€ 500,00**
Oneri totali : **€ 500,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale artigianale con garage contiguo e w.c. di servizio	sup reale netta	40,32	1,00	40,32
Appartamento	sup reale netta	122,40	1,00	122,40
Terrazze	sup reale netta	8,79	0,25	2,20
		171,51		**164,92**

Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato:
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 4/6
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6 ;
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6,
-foglio 17, particella 174, subalterno 1, categoria C/3, classe 1 consistenza , superficie 59 piano PT rendita € 142,21,
Derivante da: Impianto meccanografico e variazione catastale del 28.11.1988
Coerenze: Area comune a tutto il fabbricato, via Primo Maggio Salvo altri
Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato:
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 4/6
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6 ;
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6,
-foglio 17, particella 174, subalterno 4, categoria A/3, classe 3 consistenza 6, superficie piano P2° rendita € 260,29,
Derivante da: Impianto meccanografico e variazione catastale del 28.11.1988
Coerenze: Area comune a tutto il fabbricato, via Primo Maggio Salvo altri

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello comparativo per la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti oggetto di esecuzione. I parametri di Stima sono dettati da considerazioni funzionali delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, del mercato immobiliare attuale nella zona e dello scopo della stima in quanto trattasi di immobili da sottoporre a vendita forzosa. In particolare oggetto del lotto è una unità immobiliare facente parte di un fabbricato a due appartamenti con locali accessori al piano terra.
L'immobile risulta dotato di locale artigianale/ garage esclusivo.
Da verifiche e fonti consultate, come sotto riportato , il prezzo dell'immobile , considerato che lo stesso è stato costruito da oltre 40 anni, e che nel tempo non ha subito interventi significativi di

manutenzione alla struttura, ma solo ai paramenti esterni e ai locali al piano terra , può considerarsi pari a €. 1.000,00 per l'appartamento €. 500,00 per il garage.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI , Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di MONTEGABBIONE, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari della zona, Immobiliare . it, Camera di Commercio di Terni , Esperienza professionale, indagini dirette di mercato in loco.

16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Appartamento con annesso locale artigianale		171,51	148.789,50	24.798,25
			148.789,50	**24.798,25**

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 3.719,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.300,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto n. 4 :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **19.778,30**

Allegati

-Planimetrie Catastali
-Documentazione fotografica lotti

L'Esperto alla stima
Geom. **Stefano Materazzini**