Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **48/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Pierluigi Natali**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Federico Regno
Codice fiscale: RGNFRC60C29L117R
Studio in: P.zza del Mercato 10 - 05021 Acquasparta
Email: federico@studioregno.it
Pec: federico.regno@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: STRADA GROTTE N° 6 - LOCALITA' CIVITELLA - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
OMISSIS OMISSIS Proprietario per 1/7, foglio 7, particella 360, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo STRADA GROTTE, piano S2-S1-T, comune OTRICOLI, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5, superficie mq. 141, rendita € 445,44

OMISSIS OMISSIS Proprietario per 1/7, foglio 7, particella 360, subalterno 3, scheda catastale si, indirizzo STRADA GROTTE, piano T, comune OTRICOLI, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m2, superficie 21 m2, rendita € 28,92

foglio 7, particella 360, subalterno 4, scheda catastale SI, indirizzo STRADA GROTTE, piano T, comune OTRICOLI, categoria C/2, classe 2, consistenza 21 m2, superficie 26 m2, rendita € 31,45

foglio 7, particella 360, subalterno 1, indirizzo STRADA GROTTE, comune OTRICOLI, categoria BCNC, superficie 1780

2. Stato di possesso

Bene: STRADA GROTTE N° 6 - LOCALITA' CIVITELLA - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: STRADA GROTTE N° 6 - LOCALITA' CIVITELLA - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: STRADA GROTTE N° 6 - LOCALITA' CIVITELLA - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: STRADA GROTTE N° 6 - LOCALITA' CIVITELLA - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: STRADA GROTTE N° 6 - LOCALITA' CIVITELLA - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: STRADA GROTTE N° 6 - LOCALITA' CIVITELLA - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: STRADA GROTTE N° 6 - LOCALITA' CIVITELLA - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 146.014,50
Prezzo da occupato: € 146.014,50

Beni in **Otricoli (TR)**
Località/Frazione **LOCALITA' CIVITELLA**
STRADA GROTTE N° 6

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: LOCALITA' CIVITELLA, STRADA GROTTE N° 6
Note: Trattasi di un vecchio casale con annessi magazzino, porcilaia e corte di terreno

Quota e tipologia del diritto
1/7 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA - Data Matrimonio: 08-06-1975
Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: 6/7 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS OMISSIS Proprietario per 1/7, foglio 7, particella 360, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo STRADA GROTTE, piano S2-S1-T, comune OTRICOLI, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5, superficie mq. 141, rendita € 445,44
Derivante da: ATTO DI DONAZIONE NOTAIO LUCIANO CLERICO' DEL 23 MARZO 2001 REGISTRATO A TERNI IL 28 MARZO 2001 - TRASCRIZIONE 1857/2001
Millesimi di proprietà di parti comuni: NO
Confini: NORD ed EST (foglio 7 particella 114) OMISSIS SUD ed Ovest (foglio 7 particella 198) OMISSIS
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS OMISSIS Proprietario per 1/7, foglio 7, particella 360, subalterno 3, scheda catastale si, indirizzo STRADA GROTTE, piano T, comune OTRICOLI, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m2, superficie 21 m2, rendita € 28,92
Derivante da: ATTO DI DONAZIONE NOTAIO LUCIANO CLERICO' DEL 23 MARZO 2001 REGISTRATO A TERNI IL 28 MARZO 2001 - TRASCRIZIONE 1857/2001
Confini: NORD ed EST (foglio 7 particella 114) OMISSIS SUD ed Ovest (foglio 7 particella 198) OMISSIS
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS OMISSIS Proprietario per 1/7, foglio 7, particella 360, subalterno 4, scheda catastale SI, indirizzo STRADA GROTTE, piano T, comune OTRICOLI, categoria C/2, classe 2, consistenza 21 m2, superficie 26 m2, rendita € 31,45
Derivante da: ATTO DI DONAZIONE NOTAIO LUCIANO CLERICO' DEL 23 MARZO 2001 REGISTRATO A TERNI IL 28 MARZO 2001 - TRASCRIZIONE 1857/2001
Confini: NORD ed EST (foglio 7 particella 114) OMISSIS SUD ed Ovest (foglio 7 particella 198) OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 7, particella 360, subalterno 1, indirizzo STRADA GROTTE, comune OTRICOLI, categoria BCNC, superficie 1780
Derivante da: FOGLIO 7 PARTICELLA 117 ATTO DI DONAZIONE NOTAIO LUCIANO CLERICO' DEL 23 MARZO 2001 REGISTRATO A TERNI IL 28 MARZO 2001 - TRASCRIZIONE 1857/2001
Confini: NORD ed EST (foglio 7 particella 114) OMISSIS SUD ed Ovest (foglio 7 particella 198) OMISSIS
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria dell'abitazione al piano terra non conforme allo stato di fatto
Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni - variazione 360 sub 2(1 docfa): € 600,00
Oneri Totali: **€ 600,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Necessita l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto, a seguito di sopralluogo, non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile ed all'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nella periferia del Comune di Otricoli in loc. Civitella, Strada Grotte n° 6, all'interno dell'area individuata a Parco Archeologico di Ocriculum e Antiquarium Casale San Fulgenzio. Il fabbricato è il tipico vecchio casale agricolo.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO.
Attrazioni storiche: RESTI ANTICA CITTA' ROMANA OCRICULUM.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 148379,23 ; Iscritto/trascritto a ipoteca giudiziale in data 18/10/2017 ai nn. 10489/1409

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Assenti
Millesimi di proprietà: assenti
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - assenti
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: assenti
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Assente, spese da sostenere per la regolarizzazione 250€
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: PARCO ARCHEOLOGICO - AREA VINCOLATA AI SENSI DEL D.L. 490/99
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Clerico' Luciano, in data 23/03/2001, ai nn. 116804/1857.1/2001.
Note: OMISSIS

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 22/2001
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN FABBRICATO DA DESTINARE A COUNTRY-HOUSE
Oggetto: Fabbricato esistente
Presentazione in data 15/07/2002 al n. di prot. 3892
Rilascio in data 27/07/2002 al n. di prot. 4101

Numero pratica: 21/03
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. N° 22/02 DA COUNTRY HOUSE A CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: variante
Presentazione in data 11/10/2003 al n. di prot. 4475
Rilascio in data 29/10/2003 al n. di prot. 5333

Numero pratica: autorizzazione 15/1985
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Oggetto: Fabbricato esistente
Rilascio in data 20/04/1985 al n. di prot. 15
Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Autorizzazione agli scarichi assente
Regolarizzabili mediante: RELAZIONE GEOLOGICA TECNICA E AUTOCERTIFICAZIONE CIRCA L'AMMISSIBILITA' DELLO SCARICO DELLE ACQUE REFLUE DOMESTICHE NON RECAPITANTI IN PUBBLICA FOGNATURA (art. 27 L.R. 1 del 21/01/2015a ss.mm.ii)
Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione fossa imhoff
Relazione geologica tecnica relativa alla realizzazione di scarichi domestici: € 750,00
Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona agricola all'interno del PARCO ARCHEOLOGICO - AREA VINCOLATA AI SENSI DEL D.L. 490/99
Norme tecniche di attuazione:	Il Prg Parte strutturale e parte operativa definisce come parco archeologico di pianificazione comunale l'area archeologica di Otricoli, già vincolata ai sensi del D.L. 490/99 dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. 1. Nelle zone di parco archeologico è ammessa la pianificazione del verde in relazione alle sistemazioni ed agli scavi archeologici. Nelle zone indicate come servizi all'area archeologica, fino al concorrere dell'indice complessivo di zona pari a mc 650/ha e con un'altezza massima di ml 7, sono ammesse, oltre alle destinazioni d'uso esistenti, attrezzature culturali e museali, servizi privati di interesse pubblico connessi al parco archeologico, nonché parcheggi sul suolo pubblici e privati. In tali zone di servizi all'area archeologica sono inoltre ammesse attività ricettive alberghiere ed extra alberghiere, pubblici esercizi come ristoranti, sale congressuali, esercizi pubblici e di ristoro; è altresì permessa la destinazione di attività commerciali legate all'area archeologica fino a mq 300 di superficie di vendita. 2. La previsione a parco archeologico si attua esclusivamente a mezzo di Piani Attuativi di esecuzione elaborati dall'Amministrazione Comunale di intesa con La Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali del Territorio. L'Amministrazione Comunale indica le modalità di esecuzione e gestione delle aree di parco archeologico; è ammessa per la progettazione, l'esecuzione e la gestione l'intervento in convenzione con soggetti privati. La previsione a servizi all'area archeologica si attua previo parere preventivo della Soprintendenza; relativamente agli edifici esistenti sono comunque permesse con intervento diretto opere interne, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con ampliamento fino al 20% della volumetria urbanistica esistente. Le opere di nuova costruzione nelle zone per servizi all'area archeologica attuano con piano attuativo di iniziativa privata.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI

Se si, di che tipo?	Parco Archeologico
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Prelazione da parte della Soprintendenza Archeologica
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max mc 650/ha
Altezza massima ammessa:	7,0 ml
Volume massimo ammesso:	esistente + 20%
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	20%
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Fabbricato costruito in data antecedente al 1967 e in conformità con i titoli abilitavi rilasciati.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'immobile, è ubicato in zona periferica del Comune di Otricoli, loc. Civitella, in via Grotte n° 6 (N 42°415609 - E 12°467734)
). Il fabbricato ad uso residenziale è di tipo unifamiliare distribuito su due piani seminterrato e terra più un vano adibito a grotta completamente interrato. L'edificio risulta essere realizzato con struttura in muratura portante a tufi , solai gran parte in legno ed in latero cemento e ferro nei vani ristrutturati. Solamente il piano terra utilizzato per uso abitativo è stato oggetto di ristrutturazione nel 2002/2003, quindi pavimentazioni ed infissi nuovi, impianti idrico ed elettrico ricostruiti. Il fabbricato E' compresa nella stessa consistenza una corte esterna senza recinzioni con degli annessi per uso magazzino e porcilaia in pessime condizioni statiche
L'unità immobiliare è composta :
- piano terra: pranzo-soggiorno, tre camere da letto, due bagni ed un disimpegno.
- piano seminterrato: un garage, un locale pluriuso sgombro, una cantina e tre ripostigli, una scala di collegamento alla grotta al piano interrato
- nella corte di pertinenza è ubicato un manufatto per uso magazzino-porcilaia
Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 205 mq. con annessa corte di circa 1.780 mq.

1. Quota e tipologia del diritto
1/7 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA - Data Matrimonio: 08-06-1975
Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 6/7 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.037,00**
E' posto al piano: Interrato, Seminterrato e Terra
L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: parzialmente ristrutturato nel 1985 e 2003
ha un'altezza utile interna di circa m. diverse altezze
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: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita un'intervento di manutenzione straordinaria relativa a rifacimento parziale del tetto, consolidamento dei setti murari e parte solai (abitazione), consolidamento strutturale e coperture degli " annessi" magazzino e porcilaia.
Condizione generale MEDIOCRE

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **legno** condizioni: **sufficienti** - Note: Locale piano seminterrato (sgombro) solaio in latero-cemento Locale piano terra (zona notte) solai misto ferro
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone** - Note: Solo per il piano terra abitazione
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti** - Note: Locale piano terra uso garage, manto di copertura in condizioni pessime
Pareti esterne	materiale: **Tufo** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone** - Note: Solo per il piano terra abitazione
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** - Note: Solo per il piano terra abitazione

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare** - Note: valido solo per il piano terra abitazione
Fognatura	recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **scarsa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma** - Note: Solo per il piano terra abitazione

Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare** - Note: Solo per il piano terra abitazione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	RISTRUTTURAZIONE 2003
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas e ventilconvettori
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Scarichi assimilabili a reflui domestici

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA - ABITAZIONE	superf. esterna lorda	109,00	1,00	109,00
PIANO SEMINTERRATO	superf. esterna lorda	119,00	0,20	23,80
GARAGE	superf. esterna lorda	21,00	0,50	10,50
CORTE	superf. esterna lorda	1.780,00	0,02	35,60
GROTTA PIANO INTERRATO	superf. esterna lorda	8,00	0,20	1,60
		2.037,00		**180,50**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori
A
1. magazzino

Identificato al n. 1
Posto al piano Terra
Composto da Tettoia - Magazzino
Sviluppa una superficie complessiva di 22 mq
Valore a corpo: **€ 5000**
Note: La copertura della tettoia è realizzata in di cemento-amianto, necessaria la rimozione in quanto le lastre di eternit si trovano in pessimo stato di conservazione.

A
2. Box

Identificato al n. 2
Posto al piano Terra
Composto da Ex porcile
Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq
Valore a corpo: **€ 6000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione delle variabili che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.
Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state effettuate appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tipologiche/economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni.

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: Maggiori agenzie immobiliari, osservatorio mercato immobiliare, borsino immobiliare Regione Umbria;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Considerato fabbricato unifamiliare e il contesto paesaggistico
Ville e villini (€/mq) da 850 €/mq a 1.250 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso magazzino, con annesso Box
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 162.370,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PIANO TERRA - ABITAZIONE	109,00	€ 900,00	€ 98.100,00
PIANO SEMINTERRATO	23,80	€ 900,00	€ 21.420,00
GARAGE	10,50	€ 900,00	€ 9.450,00
CORTE	35,60	€ 900,00	€ 32.040,00
GROTTA PIANO INTERRATO	1,60	€ 850,00	€ 1.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 162.370,00
Valore corpo	€ 162.370,00
Valore Accessori	€ 11.000,00
Valore complessivo intero	€ 173.370,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 173.370,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso magazzino, con annesso Box	180,50	€ 173.370,00	€ 173.370,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 26.005,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.350,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

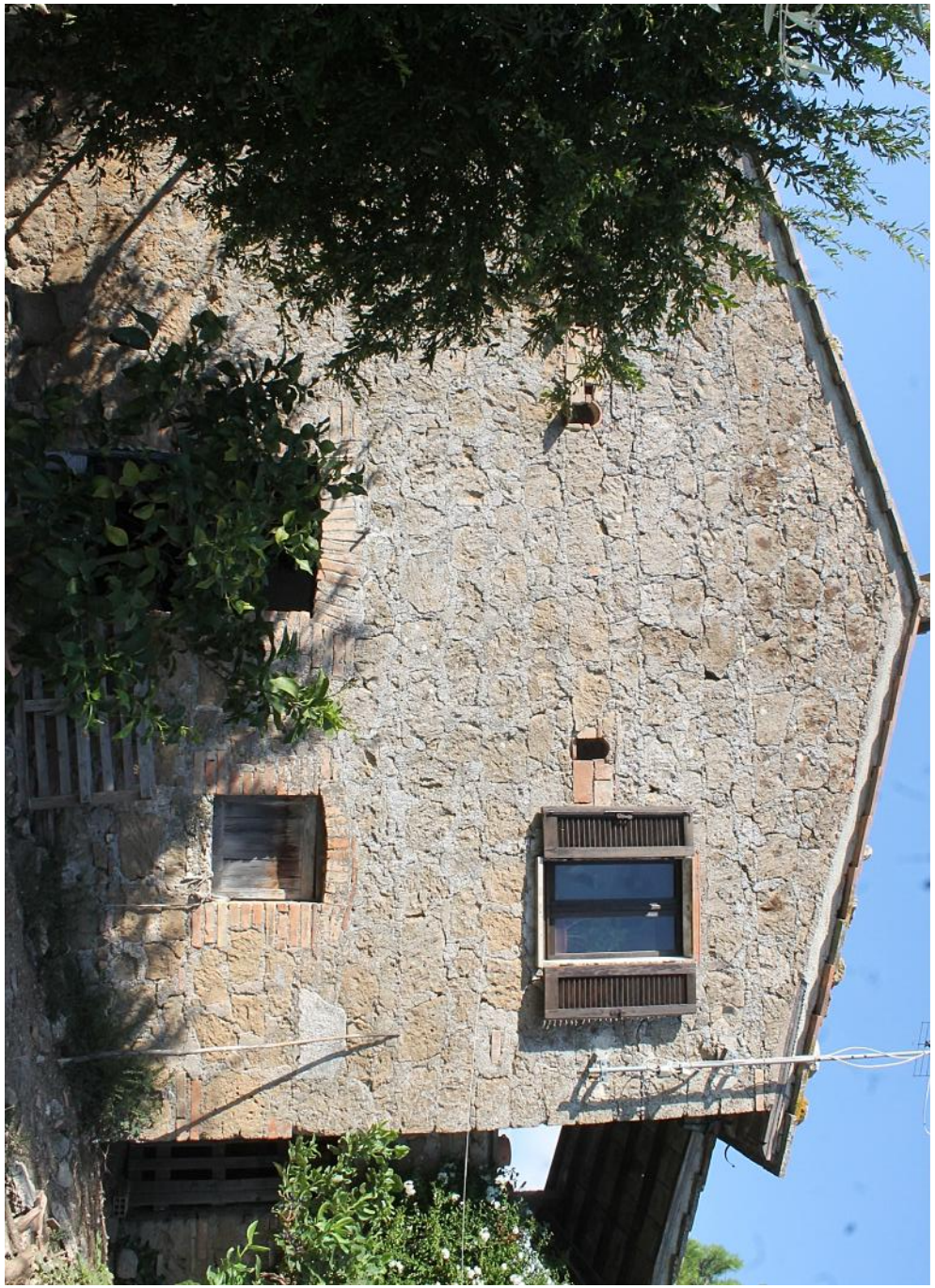
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è frazionabile in rapporto alle comproprietà, in quanto un eventuale divisione è economicamente sconveniente.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 146.014,50**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	**€ 146.014,50**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 146.014,50**

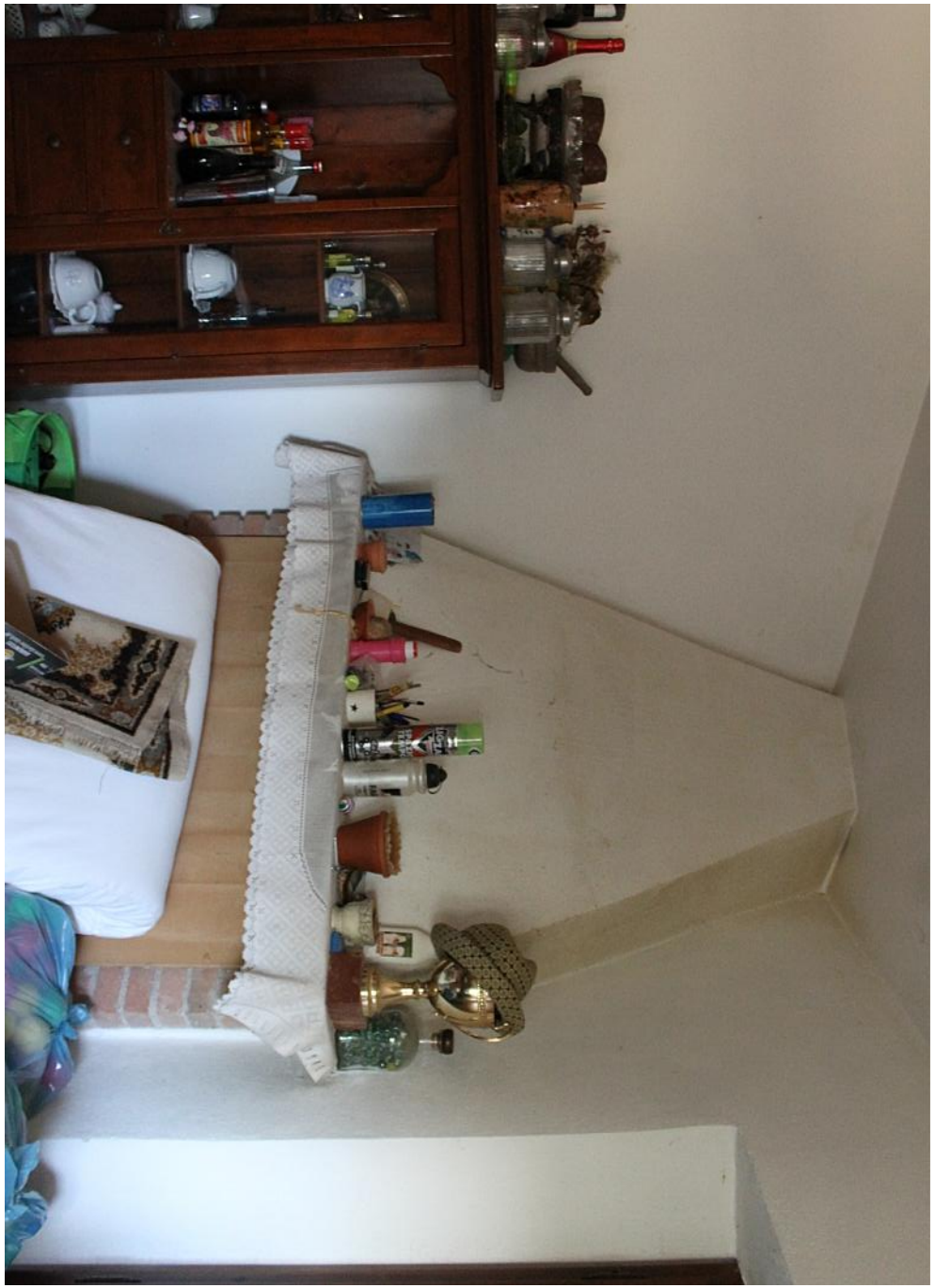
Data generazione:
05-11-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Federico Regno

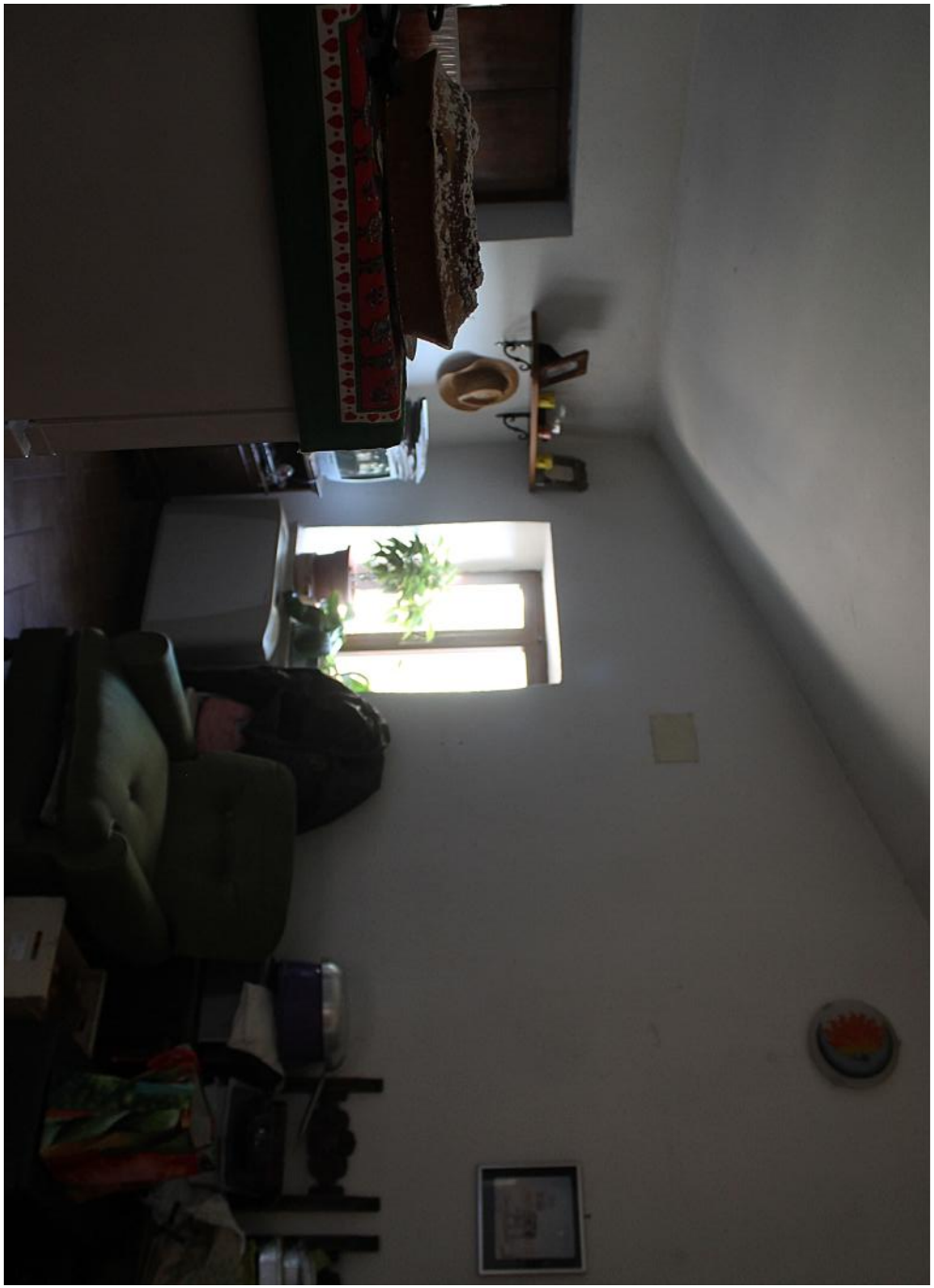


Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d581214b

Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d581214b

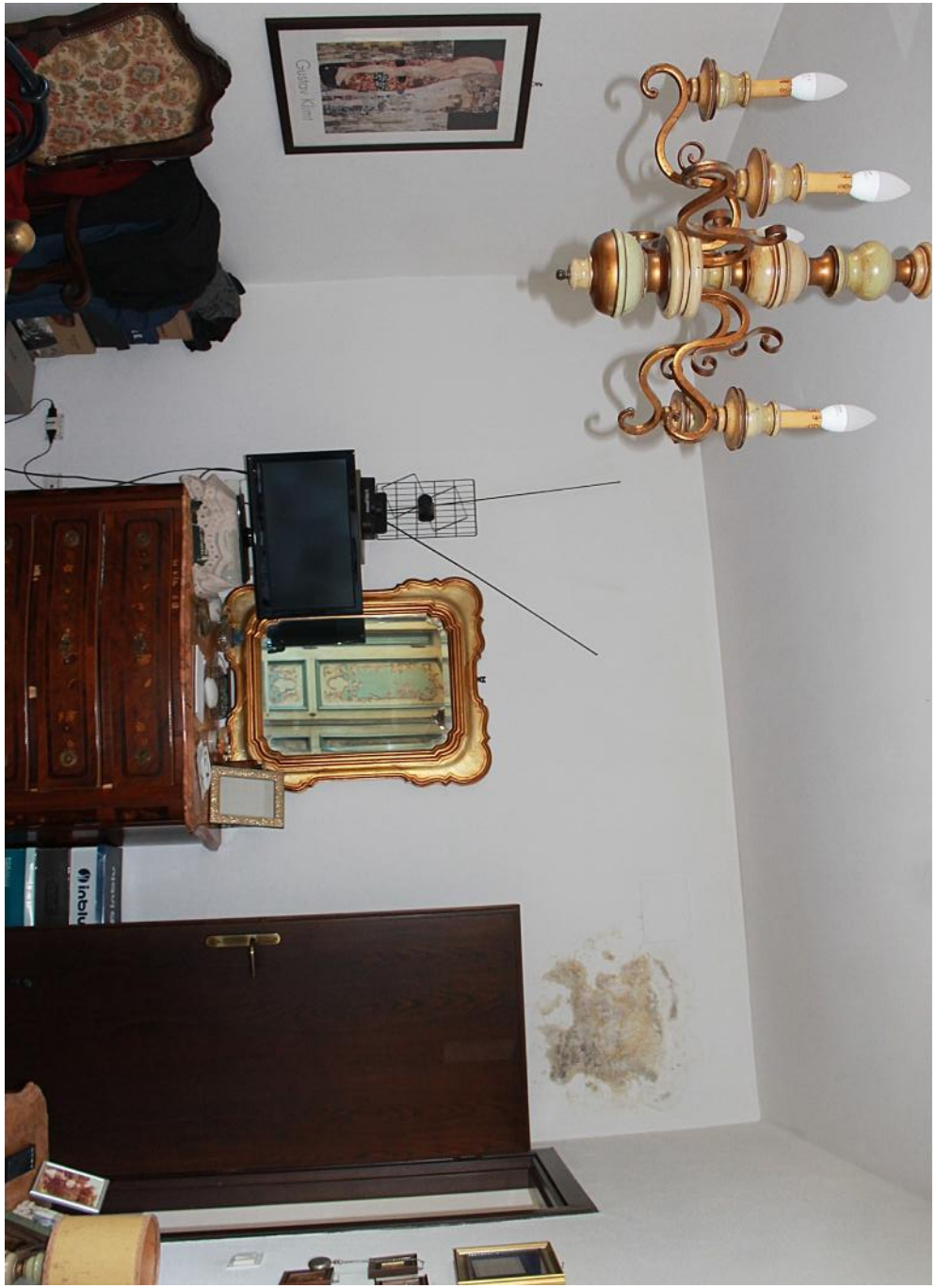


Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d581214b



Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d581214b

Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d581214b



Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d581214b

Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d581214b

Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d581214b

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LIANA PELOROSSO

Vis. tel.(0.90 euro)

N=54400

E=1100

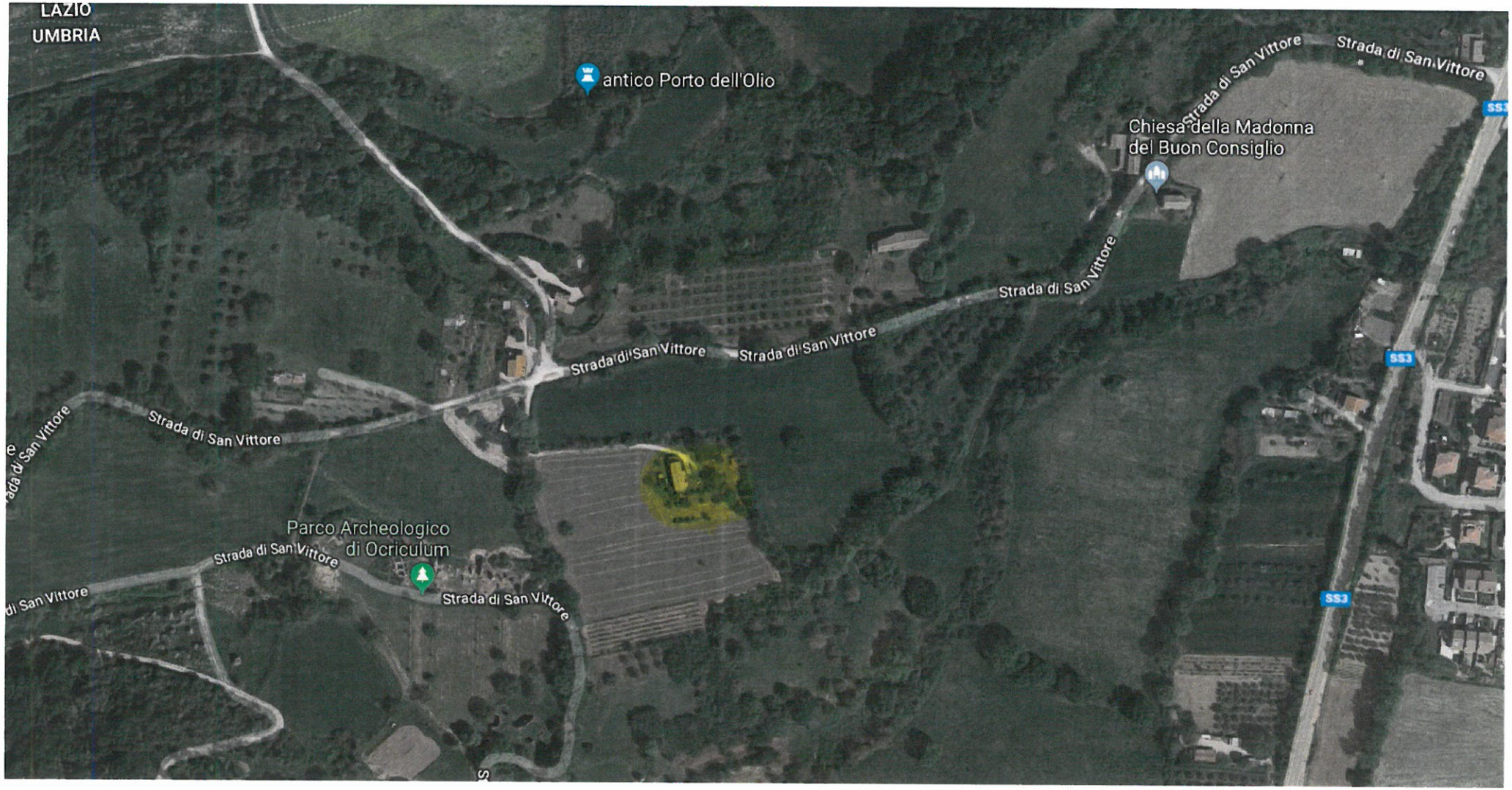
1 Particella: 360

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

Comune: OTRICOLI
Foglio: 7

30-Ott-2018 8:43:11
Prot. n. T31426/2018

Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d581214b



Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d581214b

Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d581214b

Data presentazione:29/12/2000 - Data: 26/09/2018 - n. T233500 - Richiedente: Telematico

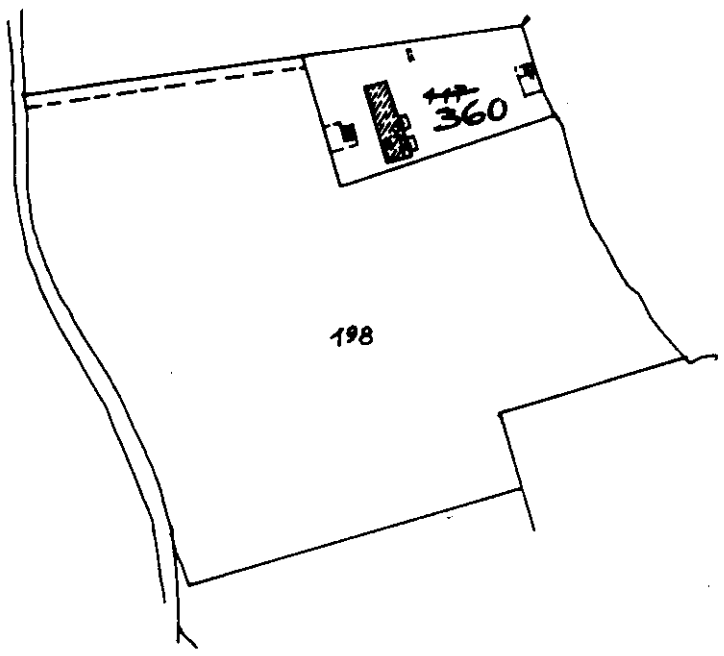
MOD. EP/1 - CEU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**

ELABORATO PLANIMETRICO

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune	OTRICOLI	C.T.	Fgl. 7 Mapp. 360
Via / Piazza	STRADA GROTTE n. 6	C.E.U. Sez.	Fgl. 7 Mapp. 360
ESTRATTO DI MAPPA	SCALA 1: 2000	Tipo mappale	n. 5185 Del 4/12/2000



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo	.....	GIOVANNINI DANILO - TERNI - ALBO GEOMETRI Prov. di TERNI n. 642 — 27/12/00 Data
Sostituisce il precedente mod. EP/1 prot.	.....	
Annullato o sostituito dal mod. EP/1 prot.	.....	firma e timbro

Data presentazione:29/12/2000 - Data: 26/09/2018 - n. T233500 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2018 - Comune di OTRICOLI (G189) - < Foglio: 7 - Particella: 360 - Elaborato planimetrico >
Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d581214b

Data presentazione:29/12/2000 - Data: 26/09/2018 - n. T233500 - Richiedente: Telematico

MOD. EP/2 - CEU

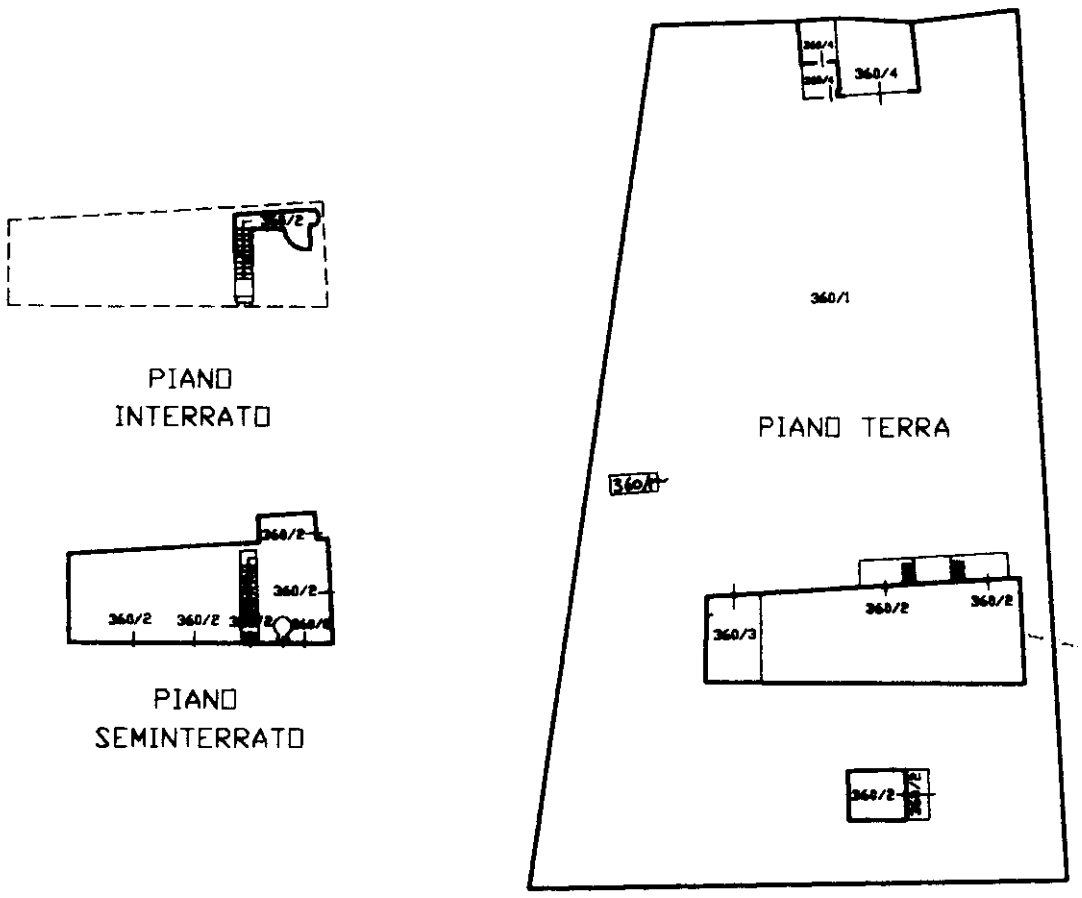
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**

ELABORATO PLANIMETRICO

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
OTRICOLI		7	360	5185	04/12/2000

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI — **SCALA 1:** 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo	.....	27/12/00
Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot.	.....	data
Annullato o sostituito dal mod. EP/2 prot.	.....	firma e timbro

GIOVANNINI DANILO - TERNI - ALBO GEOMETRI Prov. di TERNI n. 614

Data presentazione:29/12/2000 - Data: 26/09/2018 - n. T233500 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2018 - Comune di OTRICOLI (G189) - < Foglio: 7 - Particella: 360 - Elaborato planimetrico >
Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d581214b

Data presentazione:29/12/2000 - Data: 26/09/2018 - n. T233500 - Richiedente: Telematico

MOD. EP/3 - CEU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
OTRICOLI		7	360	5185	04/12/2000

Numero	Sub.	Ubicazione via - piazza	N. civico	Piano	scala	int.	DESCRIZIONE
360	1	STRADA GROTTE	6				BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE e FONTANA)
360	2	STRADA GROTTE	6	T-S1-S2			APPARTAMENTO
360	3	STRADA GROTTE		T			GARAGE
360	4	STERADA GROTTE		T			MAGAZZINO CON ANNESSO PORCILE

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale — **L'operatore**

Protocollo .....

.....

Sostituisce il precedente mod. EP/3 prot. ....

Annullato o sostituito dal mod. EP/3 prot. ....

IL TECNICO

27/12/00
Data

GIOVANNINI DANILO - TERNI - ALBO GEOMETRI Prov. di TERNI n. 642

firma e timbro

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2018 - Comune di OTRICOLI (G189) - < Foglio: 7 - Particella: 360 - Elaborato planimetrico >
Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d581214b

Data presentazione:29/12/2000 - Data: 26/09/2018 - n. T233500 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Data presentazione:29/12/2000 - Data: 26/09/2018 - n. T230869 - Richiedente: RGNFRC60C29L117R

MODULARIO
F rig rend 487

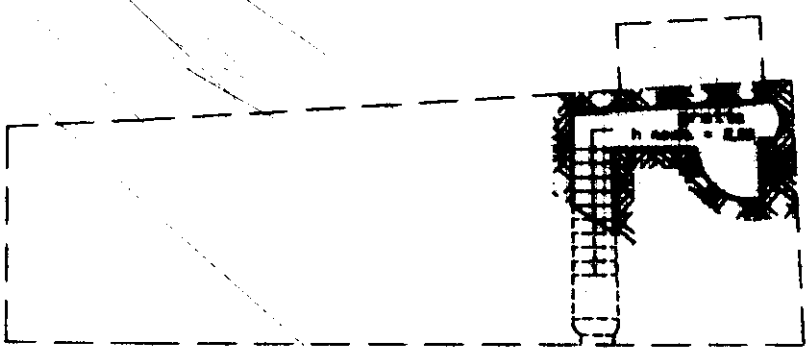
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

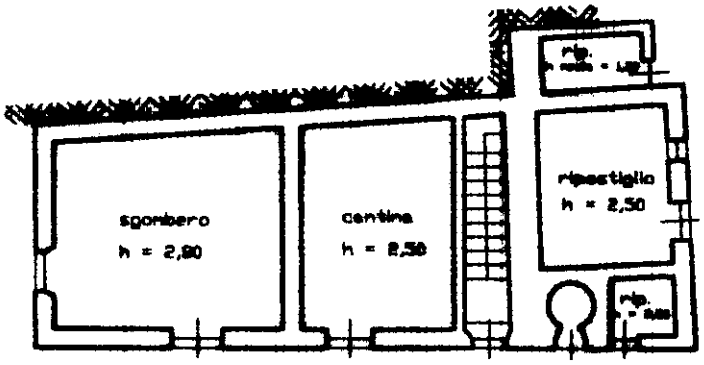
MOD. BN (CEU)

LIRE 500

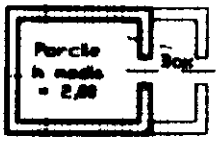
Planimetria di u.i.u. in Comune di OTRICOLI via STRADA GROTTE civ. 6

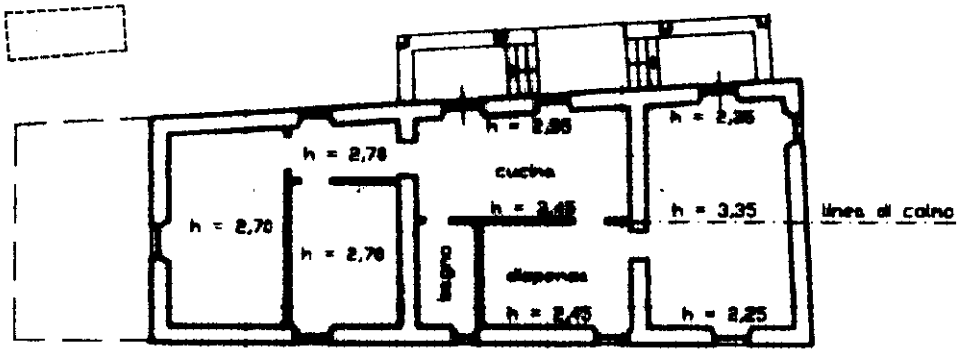


PIANO INTERRATO



PIANO SEMINTERRATO





PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
GIOVANNINI DANILO
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di TERNI n. 642
data 27/12/00 Firma

GIOVANNINI DANILO
ALBO GEOMETRI
Prov. di TERNI
n. 642
TERNI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali:
F. 7
n. 360 sub. 2

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:29/12/2000 - Data: 26/09/2018 - n. T230869 - Richiedente: RGNFRC60C29L117R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2018 - Comune di OTRICOLI (G189) - < Foglio: 7 - Particella: 360 - Subalterno: 2 >
10 metri
Firmato Da: FINANZE AGENZIA DELLE ENTRATE - Emesso da: ARUBA PCS CA - Valido dal 05/07/2017 al 05/07/2020
Firmato Da: FINANZE AGENZIA DELLE ENTRATE - Emesso da: ARUBA S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d5812214b

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Data presentazione:29/12/2000 - Data: 26/09/2018 - n. T230870 - Richiedente: RGNFRC60C29L117R

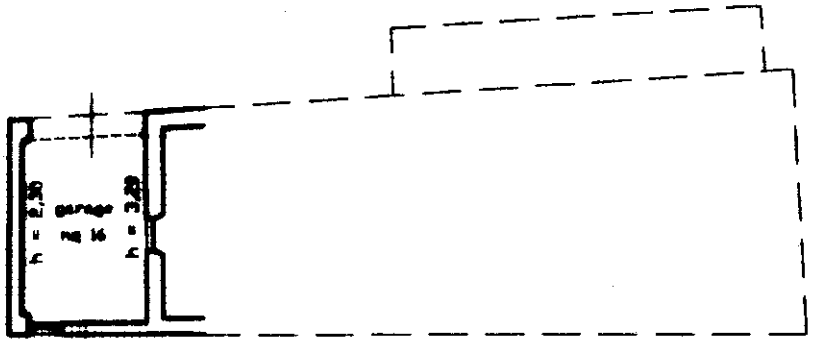
MODULARIO
F. rig. rend 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. DN (CEU)

LIRE 300

Planimetria di u.i.u. in Comune di OTRICOLI via STRADA GROTTE civ.



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali:
F. 7
n. 360 sub. 3

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
GIOVANNINI DANILO
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di TERNI n. 642
data 27/12/'00 Firma

GIOVANNINI DANILO
COLLEGIO GEOMETRI
Prov. di TERNI
n. 642

RISERVATO ALL'UFFICIO

Formato di acquisizione: A4(210x297)

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto dei fabbricati - Situazione al 26/09/2018 - Comune di OTRICOLI (G189) - < Foglio: 7 - Particella: 360 - Subalterno: 3 >
Firmato Da: TRONCONI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d581214b

Ultima planimetria in atti
Data presentazione:29/12/2000 - Data: 26/09/2018 - n. T230870 - Richiedente: RGNFRC60C29L117R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Richiedente: A4(210x297)

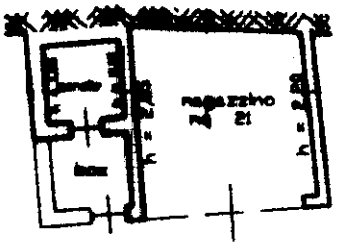
Data presentazione:29/12/2000 - Data: 26/09/2018 - n. T230871 - Richiedente: RGNFRC60C29L117R

MODULARIO
F. rig. rend 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. DN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di OTRICOLI via STRADA GROTTE civ.



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

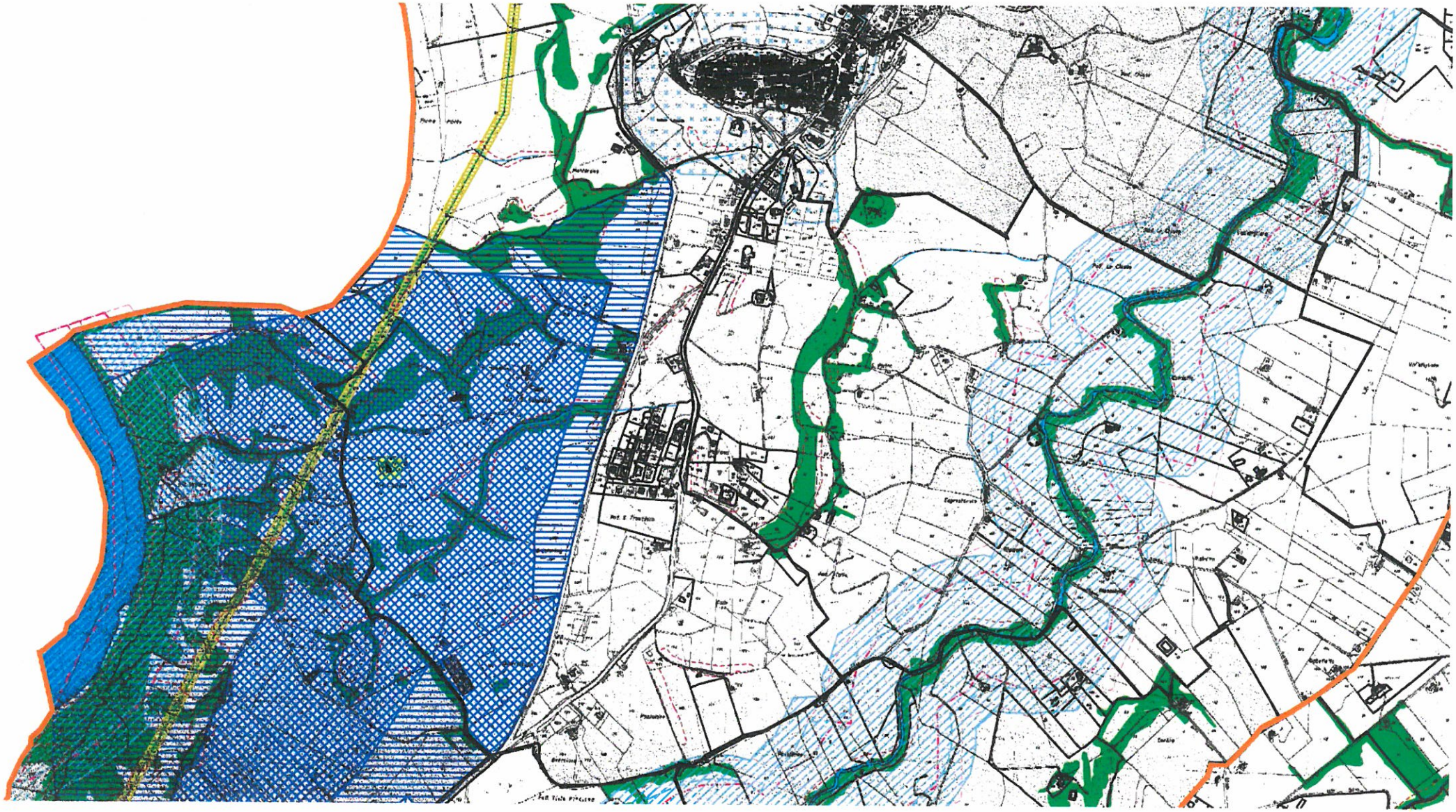
Identificativi catastali:
F. 7
n. 360 sub. 4

Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) GIOVANNINI DANILO
iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di TERNI n. 642
data 27/12/00 Firma

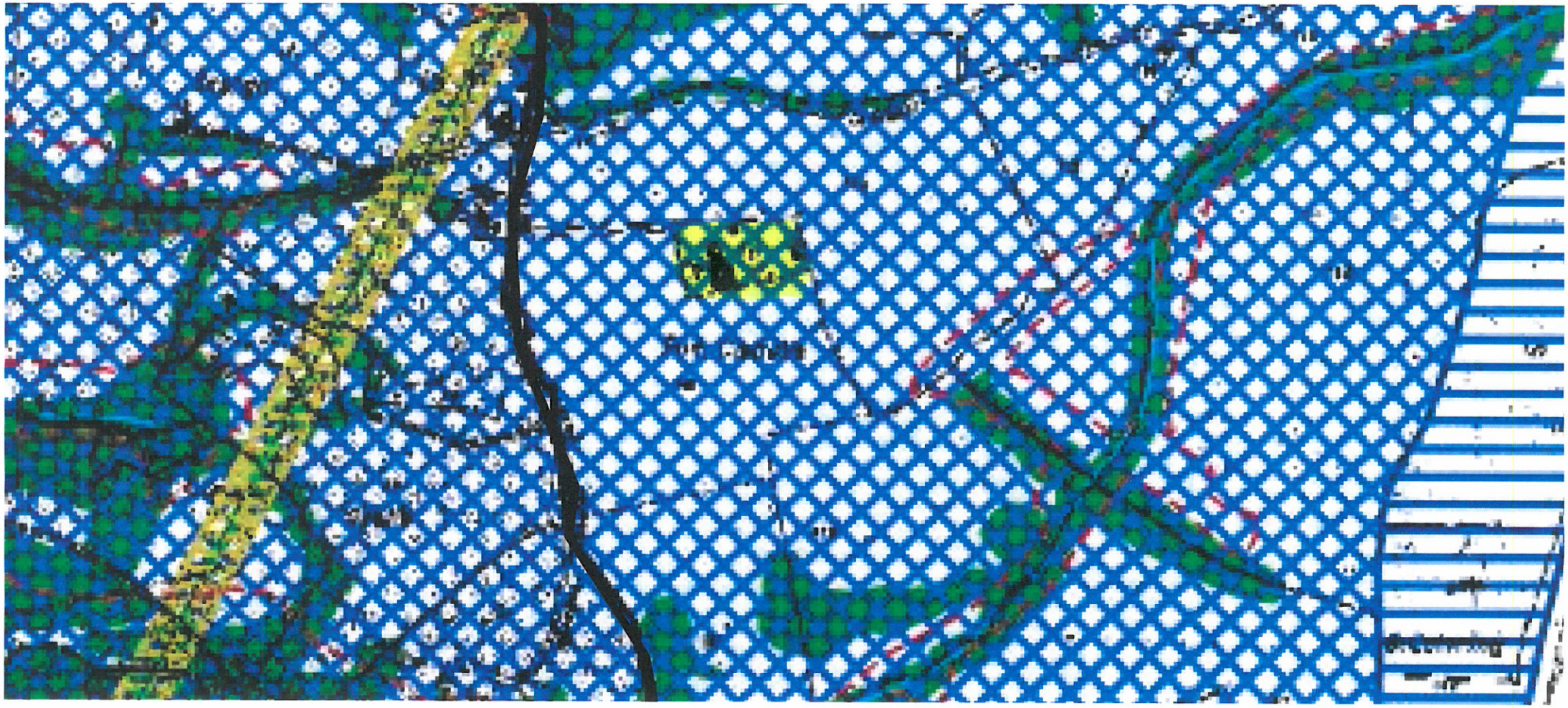
GIOVANNINI DANILO
ALBO GEOMETRI Prov. di TERNI n. 642

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2018 - Comune di OTRICOLI (G189) - < Foglio: 7 - Particella: 360 - Subalterno: 4 >
Firmato Da: RGNFRC60C29L117R Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c4304a3fb54ae72bb6d5812214b
Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.
Ultima planimetria in atti
Data presentazione:29/12/2000 - Data: 26/09/2018 - n. T230871 - Richiedente: RGNFRC60C29L117R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato richiesto: A4(210x297)



Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d581214b



Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 607007c43d4a3fb54ae72bb6d581214b