
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **40/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Paolo Cesarini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Giulio Cupido
Codice fiscale: CPDGLI86S11A262V
Studio in: della repubblica 55 - 05022 Amelia
Email: cupido01giulio@yahoo.it
Pec: giulio.cupido@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada di Predaro n. 18 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS proprietà 1/2 CF: OMISSIS - OMISSIS proprietà 1/2 CF: OMISSIS, foglio 159, particella 223, indirizzo Strada di Predaro 18, piano Terra e Primo, comune Terni, categoria A/4, classe 9, consistenza 5 vani, superficie mq 86,00, rendita € Euro 258,23

Corpo: B - TERRENO

Categoria: agricolo

OMISSIS proprietà 1/2 - OMISSIS proprietà 1/2, sezione censuaria Ternifoglio 159, particella 222, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 4, superficie catastale 09 are 20 ca, reddito dominicale: € euro 4,51, reddito agrario: € euro 2,14,

2. Stato di possesso

Bene: Strada di Predaro n. 18 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Possesso: Libero

Corpo: B - TERRENO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada di Predaro n. 18 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - TERRENO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada di Predaro n. 18 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B - TERRENO

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Strada di Predaro n. 18 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - TERRENO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada di Predaro n. 18 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Misure Penali: NO

Corpo: B - TERRENO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada di Predaro n. 18 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - TERRENO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada di Predaro n. 18 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Prezzo da libero: € 30.795,60

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Terni (TR)
Località/Frazione
Strada di Predaro n. 18

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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 - compravendita del 15.06.2004 rep. 138937 - notaio Dott. SBROLLI FULVIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strada di Predaro n. 18

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato -
Regime Patrimoniale: separazione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata -
Regime Patrimoniale: separazione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS proprietà 1/2 CF: OMISSIS - OMISSIS proprietà 1/2 CF: OMISSIS, foglio 159, particella 223, indirizzo Strada di Predaro 18, piano Terra e Primo, comune Terni, categoria A/4, classe 9, consistenza 5 vani, superficie mq 86,00, rendita € Euro 258,23

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2004 Repertorio n.: 138937 Rogante: SBROLLI FULVIO Sede: TERNI

Confini: strada, Rossi, Battistoni, salvo altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errata corrispondenza della categoria catastale

Regolarizzabili mediante: variazione catastale con procedura telematica DOCEFA

Descrizione delle opere da sanare: variazione catastale per modifica categoria da A4 ad F2 (unità collabente)

variazione categoria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note: catastalmente la planimetria catastale corrisponde con lo stato di fatto, mentre la categoria con la quale è censita l'unità immobiliare, visto lo stato dei luoghi, dovrebbe essere F2 (unità collabente) e no A4 (abitazione tipo popolare) come riportato presso l'Agenzia del Territorio (vedi visura catastale allegata). Per quanto predetto, prima del passaggio di proprietà, andrà eseguita una variazione catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - TERRENO.

agricolo sito in Terni (TR), Strada di Predaro n. 18

Note: trattasi di terreno agricolo limitrofo al fabbricato principale di cui al corpo A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: separazione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata -

Regime Patrimoniale: separazione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà 1/2 - OMISSIS proprietà 1/2 , sezione censuaria Terni, foglio 159, particella 222, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 4, superficie catastale 09 are 20 ca, reddito dominicale: € euro 4,51, reddito agrario: € euro 2,14

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

la zona in questione si presenta maggiormente a destinazione residenziale, fuori dal centro Urbano della Città di Terni, lo stesso dista circa Km 8,00. Sommarariamente nei pressi del compendio che ci interessa sono presenti piccole abitazioni in muratura con annesse corti di pertinenza, circondate da terreni agricoli di varia natura. Il lotto di nostro interesse, è raggiungibile, come si evince anche da l'estratto di mappa allegato, tramite strada secondaria, mentre, il corpo abitazione può essere raggiunto attraversando a piedi per un tratto di circa 200 mt il corpo Terreno oggetto di perizia, identificato con la particella catastale n. 222.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro urbano della città di Terni .

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (TR), Strada di Predaro n. 18

Libero

Identificativo corpo: B - TERRENO

agricolo sito in Terni (TR), Strada di Predaro n. 18

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.611,06; Importo capitale: € 40.305,53 ; A rogito di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA in data 03/08/2016 ai nn. 717/10916; Iscritto/trascritto a TERNI in data 05/08/2016 ai nn. 7849/1034

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 306.415,18; Importo capitale: € 127.764,72 ; A rogito di EQUITALIA TERNI SPA in data 12/10/2009 ai nn. 8632; Iscritto/trascritto a TERNI in data 28/10/2009 ai nn. 13286/2584

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 85.882,58; Importo capitale: € 38.318,69 ; A rogito di EQUITALIA TERNI SPA in data 26/07/2007 ai nn. 7146; Iscritto/trascritto a TERNI in data 03/08/2007 ai nn. 9911/2504

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 125.105,38; Importo capitale: € 58.037,31 ; A rogito di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA in data 04/10/2006 ai nn. 6120; Iscritto/trascritto a TERNI in data 18/10/2006 ai nn. 13544/2972

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 134.000,00; Importo capitale: € 67.000,00 ; A rogito di DOTT SBROLLI FULVIO in data 15/06/2004 ai nn. 138938/24008; Iscritto/trascritto a TERNI in data 18/06/2004 ai nn. 7231/1688

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.611,06; Importo capitale: € 40.305,53 ; A rogito di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA in data 03/08/2016 ai nn. 717/10916; Iscritto/trascritto a TERNI in data 05/08/2016 ai nn. 7849/1034

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 306.415,18; Importo capitale: € 127.764,72 ; A rogito di EQUITALIA TERNI SPA in data 12/10/2009 ai nn. 8632; Iscritto/trascritto a TERNI in data 28/10/2009 ai nn. 13286/2584

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 85.882,58; Importo capitale: € 38.318,69 ; A rogito di EQUITALIA TERNI SPA in data 26/07/2007 ai nn. 7146; Iscritto/trascritto a TERNI in data 03/08/2007 ai nn. 9911/2504

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 125.105,38; Importo capitale: € 58.037,31 ; A rogito di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA in data 04/10/2006 ai nn. 6120; Iscritto/trascritto a TERNI in data 18/10/2006 ai nn. 13544/2972

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 134.000,00; Importo capitale: € 67.000,00 ; A rogito di DOTT SBROLLI FULVIO in data 15/06/2004 ai nn. 138938/24008; Iscritto/trascritto a TERNI in data 18/06/2004 ai nn. 7231/1688

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 05/03/2018 ai nn. 462 iscritto/trascritto a TERNI in data 19/03/2018 ai nn. 2902/2055;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 05/03/2018 ai nn. 462 iscritto/trascritto a TERNI in data 19/03/2018 ai nn. 2902/2055;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO

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:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE

sito in Terni (TR), Strada di Predaro n. 18

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: assenti

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna, l'immobile oggetto di perizia non è costituito in condominio

Millesimi di proprietà: inesistenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pur essendo sprovvista di certificazione energetica, visto lo stato dei luoghi, secondo le caratteristiche tecniche rilevate durante i sopralluoghi, avrà sicuramente la classe energetica più bassa, ovvero "G"

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: B - TERRENO

agricolo sito in Terni (TR), Strada di Predaro n. 18

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 15/06/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di DOTT. ALCINI ANGELO di Terni, in data 22/12/1978, ai nn. 39132;

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/06/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di DOTT. FULVIO SBROLLI, in data 15/06/2004, ai nn. 138937/24007; registrato a TERNI, in data 17/06/2004, ai nn. 2188/1T; trascritto a TERNI, in data 18/06/2004, ai nn. 7227/4621.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 15/06/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di DOTT. ALCINI ANGELO di Terni, in data 22/12/1978, ai nn. 39132;

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/06/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di DOTT. FULVIO SBROLLI, in data 15/06/2004, ai nn. 138937/24007; registrato a TERNI, in data 17/06/2004, ai nn. 2188/1T; trascritto a TERNI, in data 18/06/2004, ai nn. 7227/4621.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato oggetto della presente perizia è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B – TERRENO

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008 - APPROVAZIONE
Zona omogenea:	E1 zona Agricola
Norme tecniche di attuazione:	ART. 94 - 99 -100 N.T.A. COMUNE DI TERNI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,0002 mq/mq
Altezza massima ammessa:	ml 6.50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	100%
Altro:	L'intervento di demolizione e ricostruzione, ammesso nelle zone di PRG oggetto di perizia, secondo le normative vigenti prevede: - la Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti;
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il fabbricato oggetto della presente perizia è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

Agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008 - APPROVAZIONE
Zona omogenea:	Zona E1 - AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	ART. 94-99-100 N.T.A. COMUNE DI TERNI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,0002 mq/mq
Altezza massima ammessa:	ml 6.50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - ABITAZIONE

l'unità immobiliare che qui interessa è composta da due livelli fuori terra sovrapposti e di uguale dimensione, complessivamente sono presenti 5 vani per una superficie catastale complessiva di mq 74,00, oltre corte esterna di superficie netta pari a mq 193,00. Nello specifico i vani al piano terra sono destinati a cantine aventi un'altezza utile interna di mt 2.10, mentre il piano superiore è suddiviso in ingresso/cucina, tinello e camera da letto per un'altezza media pari a mt. 3.10. Dal punto di vista tipologico - strutturale la costruzione è stata realizzata con strutture portanti verticali in muratura, solai in legno con interposte piattelle in cotto e copertura a doppia falda rivestita con tegole in laterizio. l'edificio è privo delle componenti impiantistiche principali, le finiture interne (pavimenti - rivestimenti - infissi) si presentano completamente degradati e/o assenti. Detto Stabile allo stato di fatto è in precarie condizioni di stabilità quindi da considerarsi inagibile. L'immobile non risulta giuridicamente intercluso, in quanto è circondato dalla particella 222 di proprietà del debitore ma anch'essa oggetto di pignoramento.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato -
 Regime Patrimoniale: separazione legale
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS - proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata -
 Regime Patrimoniale: separazione legale
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **65,70**

E' posto al piano: Piano Terra e Piano Primo

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1° Settembre del 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.10

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: inagibile

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile destinato ad abitazione si presenta in stato fatiscente, all'interno, durante i sopralluoghi si è riscontrato il crollo di una parte del solaio, gli infissi risultano degradati e/o assenti, relativamente alla copertura in laterizio e travature in legno non può essere garantita la stabilità così come per le murature portanti. In conclusione L'unità immobiliare non può essere considerata agibile.

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianti tecnologici assenti

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	impianti tecnologici assenti

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	impianti tecnologici assenti

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	impianti di scarico assenti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale, si è adottata la relativa Norma UNI "superficie commerciale". Si precisa che per quanto attiene ai dati metrici degli immobili oggetto di valutazione, nelle tabelle esposte sono riportati i dati desunti graficamente dalle planimetrie catastali allegate e verificate, per quanto possibile, visto lo stato dei luoghi, durante i sopralluoghi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cucina	sup lorda di pavimento	16,70	1,00	16,70
soggiorno	sup lorda di pavimento	17,70	1,00	17,70
letto	sup lorda di pavimento	20,30	1,00	20,30
porticato esterno	sup lorda di pavimento	11,00	0,35	3,85
		65,70		58,55

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori

A - ABITAZIONE

1. Cantina

Posto al piano terra
 Composto da locali cantina
 Sviluppa una superficie complessiva di 65.70 mq
 Valore a corpo: € 15223

A - ABITAZIONE

2. corte esclusiva

Posto al piano terra
 Composto da corte esclusiva
 Sviluppa una superficie complessiva di 193.00 mq
 Valore a corpo: € 5018

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - TERRENO**

il terreno in questione è localizzato a ridosso del fabbricato principale, il contesto edilizio paesaggistico circostante è composto per lo più da costruzioni in muratura destinate ad uso residenziale. La morfologia del terreno oggetto di perizia può essere considerata di tipo collinare. Il bene oggetto di perizia non risulta intercluso, in quanto accessibile direttamente dalla strada pubblica confinante.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: separazione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata -

Regime Patrimoniale: separazione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **920,00**

il terreno risulta di forma pressoché trapezoidale ed orografia collinare

Tessitura prevalente non rilevata

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee uliveto

Colture arboree uliveto

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: allo stato di fatto il terreno in questione risulta non coltivato e in totale stato di abbandono.

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

Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si precisa che per quanto attiene ai dati metrici degli immobili oggetto di valutazione, nelle tabelle esposte sono riportati i dati desunti graficamente dalle planimetrie e visure catastali allegata e verificate, per quanto possibile, visto lo stato dei luoghi, durante i sopralluoghi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	920,00	1,00	920,00
		920,00		920,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato per la valutazione degli immobili che compongono il compendio immobiliare sopra elencato è stato quello a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di catasto Terreni e Fabbricati della Provincia di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di della Provincia di Terni;

Uffici del registro di della Provincia di Terni;

Ufficio tecnico di del Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio dell'Agencia del territorio, prezario regionale della Camera di Commercio.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazione euro/mq 260,00
Terreno Uliveto-Vigneto euro/ha 16.000,00.

8.3 Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina, con annesso corte esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.223,00.

Il criterio di stima adottato per la valutazione dei beni immobili che compongono il compendio in esame è stato quello a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con epoca di riferimento quella attuale. Come richiede la prassi estimativa si sono ricercati tutti i dati necessari per giustificare in maniera rigorosa i dati assunti sul mercato. Le fonti utilizzate sono state L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio e il prezzo regionale 2018 della camera di Commercio.

Tenuto conto che i dati di riferimento afferenti ad atti pubblici non sono omogenei tra loro e non sono in numero statisticamente significativo, per stabilire un valore unitario di riferimento al mq non si è pervenuti al loro valore tramite il calcolo di una media statistica, ma nella fattispecie il valore unitario da attribuire agli immobili è stato scelto nell'ambito di una forbice di valori giustificata, ma in maniera ragionata. Nell'ambito della forbice di valori scaturita dall'analisi del mercato si è inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del mercato riferito all'epoca di stima ha espresso il proprio giudizio, riportato nelle tabelle di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cucina	16,70	€ 260,00	€ 4.342,00
soggiorno	17,70	€ 260,00	€ 4.602,00
letto	20,30	€ 260,00	€ 5.278,00
porticato esterno	3,85	€ 260,00	€ 1.001,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.223,00
Valore corpo			€ 15.223,00
Valore Accessori			€ 20.241,00
Valore complessivo intero			€ 35.464,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.464,00

B - TERRENO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.472,00.

Il criterio di stima adottato per la valutazione dei beni immobili che compongono il compendio in esame è stato quello a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con epoca di riferimento quella attuale. Come richiede la prassi estimativa si sono ricercati tutti i dati necessari per giustificare in maniera rigorosa i dati assunti sul mercato. Le fonti utilizzate sono state L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio e il prezzo regionale 2018 della camera di Commercio.

Tenuto conto che i dati di riferimento afferenti ad atti pubblici non sono omogenei tra loro e non sono in numero statisticamente significativo, per stabilire un valore unitario di riferimento al mq non si è pervenuti al loro valore tramite il calcolo di una media statistica, ma nella fattispecie il valore unitario da attribuire agli immobili è stato scelto nell'ambito di una forbice di valori giustificata, ma in maniera ragionata. Nell'ambito della forbice di valori scaturita dall'analisi del mercato si è inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del mercato riferito all'epoca di stima ha espresso il proprio giudizio, riportato nelle tabelle di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	920,00	€ 1,60	€ 1.472,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.472,00
Valore corpo			€ 1.472,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.472,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.472,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina, con annesso corte esclusiva	58,55	€ 35.464,00	€ 35.464,00
B - TERRENO	agricolo	920,00	€ 1.472,00	€ 1.472,00

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%)	€ 5.540,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto in questione non risulta comodamente frazionabile, anche per il fatto che allo stato attuale il fabbricato si presenta non agibile, quindi per cui, nel caso di eventuali frazionamenti, si dovrebbe prevedere ed espletare un progetto di demolizione e ricostruzione.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.795,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 30.795,60

8.6 Regime fiscale della vendita: gli immobili in esecuzione non sono beni strumentali, pertanto la vendita è soggetta ai normali tributi di registro, catastali ed ipotecari, con eventuali agevolazioni

Allegati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE SCALA 1:2000
 VISURE CATASTALI STORICHE
 PLANIMETRIA CATASTALE
 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
 COPIA ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
 COPIA PERIZIA CON OMISSIONE DATI IDENTIFICATIVI DELLE PARTI

Data generazione:
 18-12-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Giulio Cupido

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0040039 del 26/05/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Voc. Predaro

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 159

Particella: 223

Subalterno: 1

Compilata da:

Leonelli Vittore

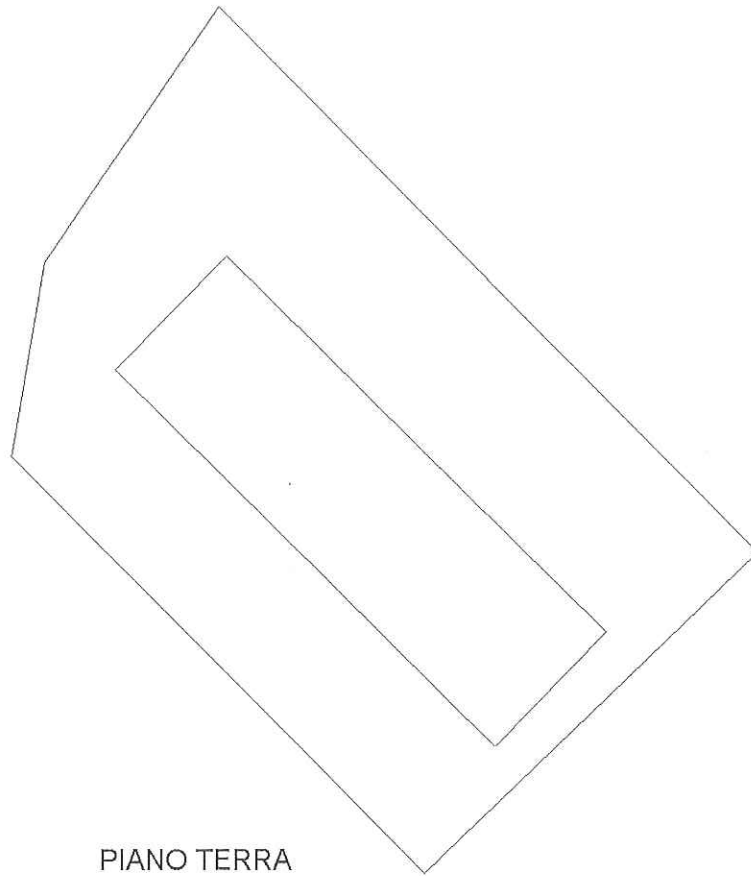
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

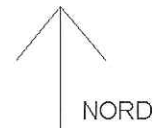
N. 869

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 19/09/2018 - n. T165433 - Richiedente: CPDGLI86S11A262V

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2018 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 159 - Particella: 223 - Subalterno: 0 >
STRADA DI PREDARO n. 18 piano: T-I;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0040039 del 26/05/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Voc. Predaro

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 159

Particella: 223

Subalterno: 1

Compilata da:

Leonelli Vittore

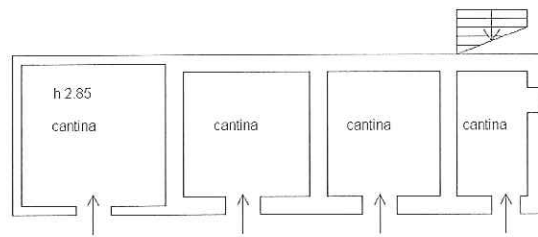
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

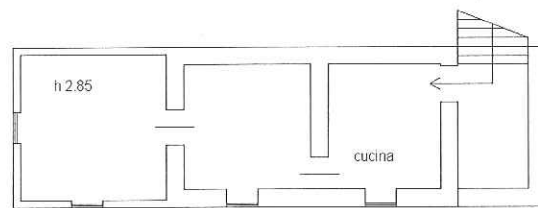
N. 869

Scheda n. 2

Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



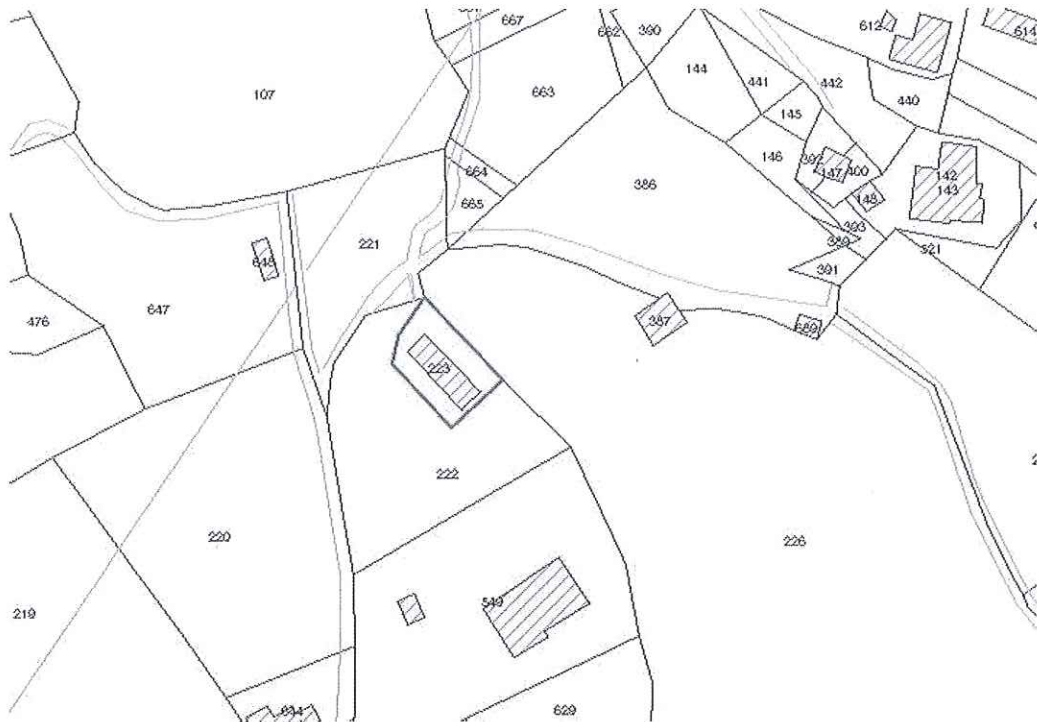
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2018 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 159 - Particella: 223 - Subalterno: 0 >
STRADA DI PREDARO n. 18 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 19/09/2018 - n. T165433 - Richiedente: CPDGLI86S11A262V

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

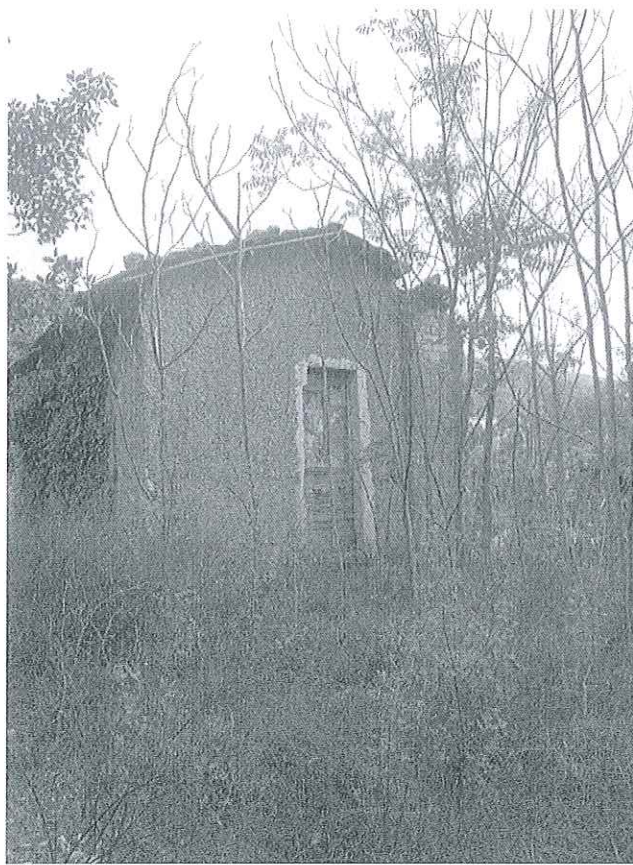
STRALCIO P.R.G. – COMUNE DI TERNI



PROSPETTO OVEST – RUDERE PART. 223 – FOTO N. 1



PROSPETTO NORD – RUDERE PART. 223 – FOTO N. 2



PROSPETTO EST – RUDERE PART. 223 – FOTO N. 3



