Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [redacted]

Contro: [redacted]

(Errata Corrige)

N° Gen. Rep. **77/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesca Mezzoprete**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 – appartamento, magazzini, autorimessa e terreni in Montecchio, loc. Pozzociolino

Esperto alla stima: Arch. Claudio Montanucci
Codice fiscale: MNTCLD72S18G148E
Studio in: Via dei Saracinelli 4 - 05018 orvieto
Telefono: 0763-343728
Fax: 0763-343728
E-mail: arch.montanucci@gmail.com
Pec: claudio.montanucci@archiworldpec.it

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36d724aea664740aebb7af29eb8a7c24

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in Loc. loc. Tenaglie via Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: 001 – Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in Loc. loc. Tenaglie via Pozzociolino - Montecchio

Corpo: A
Categoria: Garage [C6]
Dati Catastali: foglio24, particella 135, subalterno 2, indirizzo Via Pozzociolino, piano S1, comune Montecchio, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie cat. 25 mq, rendita € 27,11

Corpo: B
Categoria: Magazzino [C2]
Dati Catastali: foglio24, particella 135, subalterno 5, indirizzo Via Pozzociolino n. 34, piano S1, comune Montecchio, categoria C/2, classe 2, consistenza 142 mq, superficie cat. 164 mq, rendita € 308,02

Corpo: C
Categoria: Abitazione di tipo Civile [A2]
Dati Catastali: foglio24, particella 135, subalterno 4, indirizzo Via Pozzociolino n. 34, piano S1-T-1, comune Montecchio, categoria A/2, classe 6, consistenza 13 vani, superficie cat. 312 mq, rendita € 906,38

Corpo: D
Categoria: Bene comune non censibile ai corpi A-B-C
Dati Catastali: foglio24, particella 135, subalterno 6, indirizzo Via Pozzociolino n.34, piano T, comune Montecchio

2 Stato di possesso

Bene: - Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in Loc. loc. Tenaglie via Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: 001 – Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in Loc. loc. Tenaglie via Pozzociolino - Montecchio

Corpo: da A a D
Possesso: Occupato [redacted] Non risulta alcuna registrazione in merito presso l'Ufficio del Registro

Firmato Da: MONTANUCCI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36d724aea664740aebb7af29eb8a7c24

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in Loc. loc. Tenaglie via Pozzociolino– Montecchio (Terni) –05020

Lotto: 001 – Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in Loc. loc. Tenaglie via Pozzociolino– Montecchio

Corpo:A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si

Corpo: C
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: necessita di servo scala.

Corpo: D
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori iscritti:

Bene: -Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in Loc. Tenaglie via Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: 001 – Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in Loc. loc. Tenaglie via Pozzociolino - Montecchio

Corpo: dalla A alla D

Creditori Iscritti:

- [redacted]
- [redacted];

5 Comproprietari

Beni: Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in Loc. loc. Tenaglie via Pozzociolino - Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: 001 – Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in loc. Tenaglie via Pozzociolino - Montecchio

Corpo: A, B, C, D

Comproprietari:

[redacted]proprietario per 1000/1000

6. Misure Penali

Beni: -Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in loc. Tenaglie via Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: 001 – Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in Loc. loc. Tenaglie via Pozzociolino - Montecchio

Firmato Da: MONTANUCCI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36d724aea664740aebb7af29eb8a7c24

Corpo: A, B, C, D
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: -Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in loc. Tenaglie via Pozzociolino -Montecchio (Terni) –05020

Lotto: 001 – Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in Loc. loc. Tenaglie via Pozzociolino - Montecchio
Corpo: dalla A alla D
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: -Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in loc. Tenaglie via Pozzociolino - Montecchio (Terni) - 05018

Lotto: 001 – Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in Loc. loc. Tenaglie via Pozzociolino - Montecchio
Prezzo da occupato: € 608.920,00
Prezzo da libero: € 730.704,00

Firmato Da: MONTANUCCI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36d724aea664740aebb7af29eb8a7c24

Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in loc. Tenaglie via Pozzociolino - Montecchio (Terni) - 05018

Lotto: 001 – Appartamenti, pertinenze e terreni agricoli in Loc. loc. Tenaglie via Pozzociolino -Montecchio

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.

Garage [C6] sito in Montecchio (Terni) CAP: 05020–Via Pozzociolino
Note: Trattasi di immobile posto al piano seminterrato

Quota e tipologia del diritto
1/1di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
proprietà 1/1, foglio 24, particella 135, subalterno 2, indirizzo ViaPozzociolino, piano S1, comune di Montecchio, categoria C/6, classe 2, consistenza 25mq, superficie catastale25 mq, rendita € 27,10
Derivante da: Variazione del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Conformità catastale:
La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.
Confini:
Stessa proprietà con il sub 4, 5, 6.

Identificativo corpo: B.
Magazzino [C2] sito in Montecchio (Terni) CAP: 05018 –Via Pozzociolino 34
Note: Trattasi di magazzini e locali di deposito posti al piano seminterrato e comunicanti con l'abitazione attraverso accesso al vano scala

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
proprietà 1/1 foglio 24, particella 135, subalterno 5, indirizzo Via Pozzociolino 34, piano S1, comune di Montecchio, categoria C/2, classe 2, consistenza 142mq,

Firmato Da: MONTANUCCI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36d724aea66474 0aebb7af29eb8a7c24

superficie catastale 164 mq, rendita € 308,02
Derivante da: Variazione del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Conformità catastale:
La planimetria catastale rispecchia lo stato di fatto.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.
Confini:
Stessa proprietà con il sub 2, 4, 6.

Identificativo corpo: C.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montecchio (Terni) CAP: 05020**–Via Pozzociolino 34**
Note: Trattasi di appartamento composto da piano seminterrato, piano terra e primo. Locale adibito a taverna al piano seminterrato; Ingresso/disimpegno, tinello, pranzo soggiorno disimpegno, tre camere da letto, un locale studio, due ripostigli e due bagni al piano terra; Una scala interna conduce al primo piano dove sono stati ricavati uno studio, due ripostigli, tre soffitte, un disimpegno ed un w.c. In buone condizioni è munito di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo. È dotato, inoltre di un'ampia terrazza al primo piano e un porticato al piano terra.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] proprietà
1/1foglio24, particella 135, subalterno 4, indirizzo Via Pozzociolino 34, piano T, comune di Montecchio, categoria A/2, classe 6, consistenza 13vani, superficie catastale 312 mq, rendita € 906,38
Derivante da: Variazione del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Conformità catastale:
La planimetria catastale rispecchia lo stato di fatto.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.
Confini:
Stessa proprietà individuata ai sub 2, 5, 6.

Identificativo corpo: D.
Bene comune non censibile ai corpi A, B, C, sito in Montecchio (Terni) CAP: 05020**–Via Pozzociolino 34**
Note: Trattasi di area di corte comuni ai corpi A, B, C, di circa 984 mq al netto dell'area di sedime del fabbricato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione [redacted] proprietà 1/1
foglio24, particella 135, subalterno 6 indirizzo Via Pozzociolino 34, piano T, comune di

Firmato Da: MONTANUCCI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36d724aea6847 40aebb7af29eb8a7c24

Montecchio, categoria BCNC, consistenza circa 1797 mq lordi
Derivante da: Variazione del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Conformità catastale:
La planimetria non rispecchia lo stato di fatto. Su tale immobile è presente un depuratore non rappresentato in mappa
Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.
Confini:
Stessa proprietà individuata alle particelle 233, altra proprietà individuata alla particella 134, 532, Via Pozzociolino.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Edificata di espansione
Area urbanistica: edilizia a traffico locale con parcheggi privati.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Nessuno
Caratteristiche zone limitrofe: Abitate
Importanti centri limitrofi: Montecchio circa 7 Km
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Percorso autobus di linea

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [redacted] Non risulta alcuna registrazione in merito presso l'Ufficio del Registro

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:

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 n. 1507 del 14-11-2017 a favore [redacted] A rogito di Tribunale di Terni in data 22/03/2017 ai nn. 852/2017 iscritto/trascritto a Terni in data 04/10/2017 rep. 950;
- Ipoteca Giudiziale n. 13 del 13-01-2018 a favore [redacted]

Firmato Da: MONTANUCCI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36d724aea664740aebb7af29eb8a7c24

[redacted]A rogito di Tribunale di Perugia in data 22/03/2017 ai nn. 852/2017 iscritto/trascritto a Terni in data 18/12/2018rep. 2496;

4.2.2 Pignoramenti:

CORPO A,B,C,D

- Pignoramento immobiliare n. 2573 dell'11-04-2018 a favore[redacted]Atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Terni il 03-04-2018brep. 885.

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: CORPO A, B, C, D

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: Il piano seminterrato si, i piani superiori necessitano di servo scala
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: In sede di agibilità è stata presentata una ACE attestante la classe G.
Indice di prestazione energetica: G
Note Indice di prestazione energetica: Nel certificato non è presente la validità pertanto dovrà essere aggiornato e adeguato alla vigente normativa.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

CORPO A, B, C, D

Ante ventennio il terreno su cui è edificato il fabbricato risultava di proprietà[redacted]per intero come bene personale per essergli pervenuto con atto di donazione accettata a rogito Notaio Pietro Lelio Giuliani, registrato a Spoleto il 25-03-1977 al n. 312 vol 186, trascritto a Terni il 29-03-1977 al n. 1510 di formalità dalla[redacted]

Firmato Da: MONTANUCCI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36d724aea664740aebb7af29eb8a7c24

7. PRATICHE EDILIZIE:

Corpi A, B, C, D
Numero pratica: SCIA n. 2001 del 07-maggio-2013
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività
Per lavori: Ristrutturazione edilizia con modifica degli impianti
Oggetto: ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 07-maggio-2013 al n. di prot. 2001
Fine lavori in data 20-maggio-2013
CERTIFICATO DI AGIBILITA': prot. Di entrata 0003496 del 26-08-2013

7.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto il lotti A,B,C,si dichiara la conformità edilizia; per quanto riguarda il corpo D, su di esso insiste un depuratore presumibilmente al servizio del lotto 3. Presso l'amministrazione comunale non è stato trovato nulla al riguardo e non è rappresentato catastalmente. Per quest'ultimo corpo non si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato: Zona omogenea:	Piano regolatore generale Parte agricola, parte B di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note:

Descrizione: **Garage [C6]** di cui al punto **A**

Trattasi di locale posto al piano seminterrato adibito a garage

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:

Firmato Da: MONTANUCCI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36d724aea664740aebb7af29eb8a7c24

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,00**
E' posto al piano: seminterrato
L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente negli anni '80
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35

Stato di manutenzione generale: buono

Descrizione: Magazzini [C2] di cui al punto B

Trattasi di locali posti al piano seminterrato adibiti a magazzini

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva netta mq. 142 superficie catastale mq 164,00
E' posto al piano: seminterrato
L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente negli anni '80
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013
Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35

Stato di manutenzione generale: buono

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto C

Trattasi di appartamento composto da piano seminterrato, piano terra e primo. Locale adibito a taverna al piano seminterrato; Ingresso/disimpegno, tinello, pranzo soggiorno disimpegno, tre camere da letto, un locale studio, due ripostigli e due bagni al piano terra; Una scala interna conduce al primo piano dove sono stati ricavati uno studio, due ripostigli, tre soffitte, un disimpegno ed un w.c. In buone condizioni è munito di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo. È dotato, inoltre di un'ampia terrazza al primo piano e un porticato al piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Consistenza vani 13 Superficie catastale mq 312,00
E' posto al piano: seminterrato, terra e primo
L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente negli anni '80
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35

Stato di manutenzione generale: buono

Descrizione: Corte del fabbricato [BCNC] di cui al punto D

Trattasi di terreno di corte del fabbricato dove insiste un depuratore presumibilmente al servizio del lotto 3.

Firmato Da: MONTANUCCI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36d724aea664740aebb7af29eb8a7c24

Il terreno è comune ai corpi A, B, C

Consistenza mq. 1797 comprensivo dell'area di sedime del fabbricato (lotti A, B, C) di cui liberi circa mq. 984. In parte terreno agricolo in parte edificabile.
E' posto al piano: terra
Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Si

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas metano
Stato impianto	Buono
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
(A) garage	Sup. lorda di pavimento	25,00	50%	12,5
(B) magazzino	Sup. lorda di pavimento	164,00	35%	57,4
(C) abitazione	Sup. lorda di pavimento	312,00	1,00	312,00
(D) Corte esterna (BCNC)	Sup. lorda	1517,00	25%	379,25

Firmato Da: MONTANUCCI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36d724aea664740aebb7af29eb8a7c24

2018,00 761,15

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

Sottocategoria: Unità immobiliare e pertinenze

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico comparativa per beni simili nella stessa zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Montecchio;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montecchio;

Uffici del registro di Montecchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio mercato immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Osservatorio del mercato immobiliare per abitazioni di tipo civile prevede una forbice che oscilla dai 700,00 ai 950,00 €/mq lordi.

8.3 Valutazione corpi:

A, B, C, D. Abitazione di tipo civile e pertinenze [A2, C2, C6, BCNC] e
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Corpi (A,B,C,D) Appartamento e pertinenze	761,15	€ 800,00	€ 608.920,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	
Valore corpo A, B, C, D	€ 608.920,00
Valore complessivo intero	€ 608.920,00
Valore complessivo diritto e quota	
Lotti A,B,C,D, per intero	€ 608.920,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A,B,C,D	Abitazione di tipo civile e accessori [A2, C6, C2, BCNC]	761,15	€ 608.920,00	€ 608.920,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Per quanto concerne il depuratore, posto nel corpo D, si ritiene decurtare le spese di sanatoria al valore di mercato del lotto 3 in quanto si presume sia al

Firmato Da: MONTANUCCI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36d724aea664740aebb7af29eb8a7c24

suo servizio. Al corpo D dovrà essere costituita una servitù di passaggio per la manutenzione del depuratore a favore del lotto 3.

Attestato di Prestazione Energetica € 300,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare è divisibile attraverso interventi edilizi.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 608.620,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 730.344,00**

PRECISAZIONI

Con la presente si precisa che per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei terreni e la superficie interessata è stata desunta dal sottoscritto da copie del PRG fornite dal Comune di Montecchio. Le eventuali differenze evidenziate in sede di CDU non influiranno sulla valutazione dei terreni e si provvederà quanto prima all'aggiornamento della presente.

ULTERIORI QUESITI

9 Dica l'esperto se il bene oggetto di perizia si trovi in zona PAIP o PIIP e se trattasi di immobile in corso di costruzione:

Gli immobili non si trovano in zona PAIP o PIIP e non sono in corso di costruzione.

10 Manda all'esperto, per il caso in cui l'esecutato rivesta la qualità di imprenditore commerciale o abbia forma societaria, di estrarre e allegare alla perizia di stima visura del registro delle imprese, al fine di verificare l'eventuale assoggettamento dello stesso a procedura concorsuale. In caso positivo si indichi in perizia la circostanza:

L'esecutato è in qualità di persona fisica, la visura camerale risulta negativa.

11 Precisi se il trasferimento è soggetto ad iva od imposta di registro:

Il provvedimento è soggetto ad imposta di registro.

Allegati

- Perizia di stima
- Visure catastali e planimetrie catastali
- Visure ipocatastale
- Titoli autorizzativi
- Visura camerale
- Richiesta CDU
- Contratti di affitto e diritti sugli immobili

Data generazione:
27-02-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Claudio Montanucci

Firmato Da: MONTANUCCI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36d724aea66474 0aebb7af29eb8a7c24

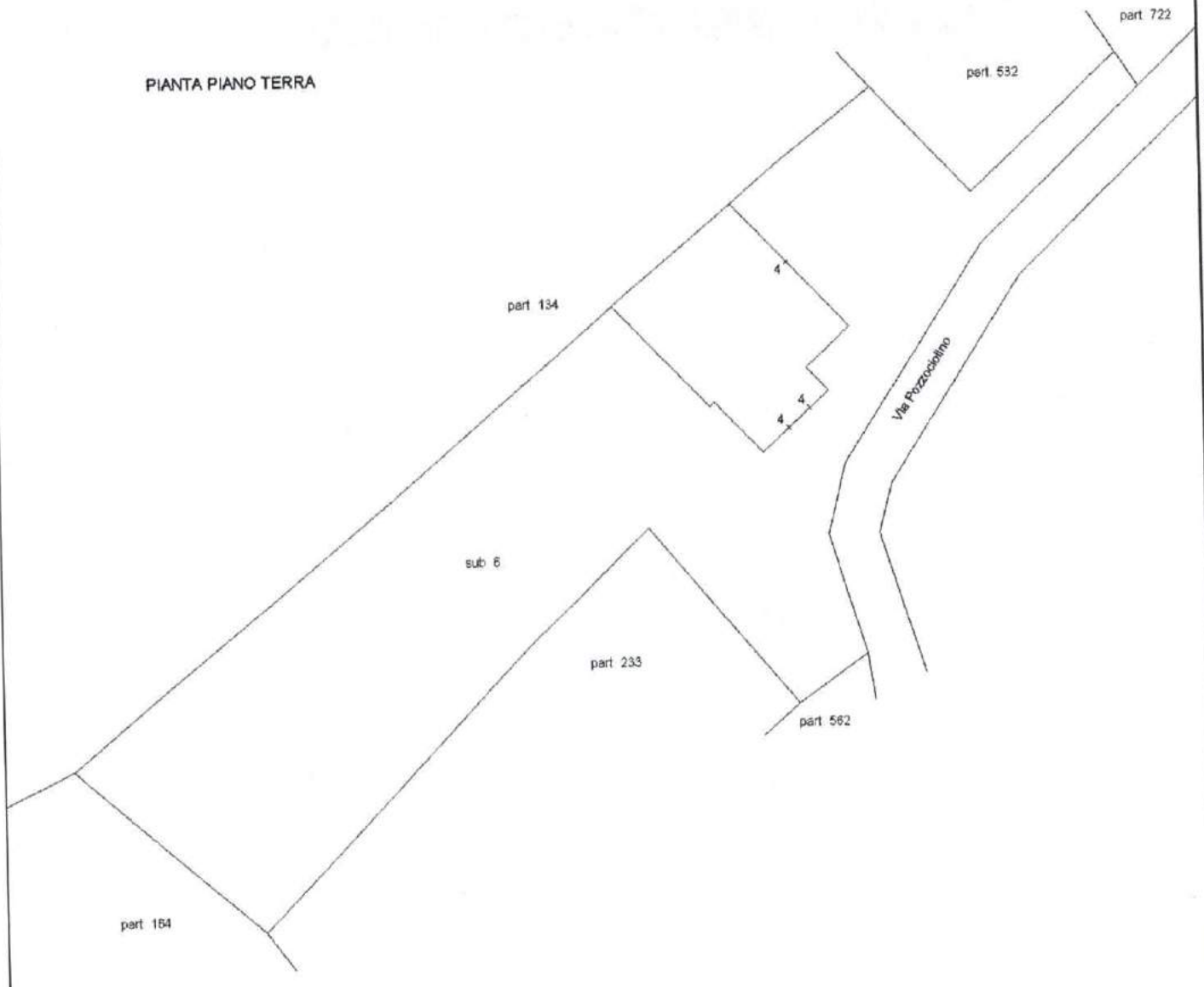
lotto 1

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Bellini Rodolfo
Iscritto all'albo: Architetti
Prov. Terni N. 279

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

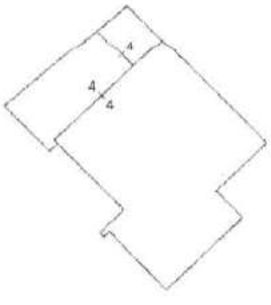
Comune di Montecchio	Protocollo n. TR0056968 del 16/07/2013
Sezione: Foglio: 24 Particella: 135	Tipo Mappale n. 49830 del 21/06/2013
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2018 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 24 - Particella: 135 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 366

MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 30

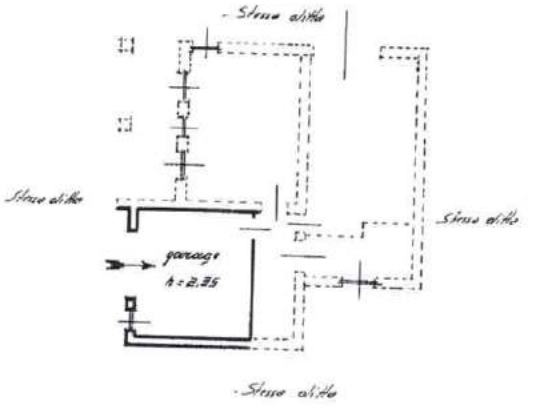
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTECCHIO *Via* POZZO CIOLINO

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



P.S.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

00585364

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 19 APR. 1981

PROT. N° 240 A

Compilata dal geometra (Titolo, nome e cognome del tecnico) Agurri Giancarlo

Iscritto all'Albo de geometri della Provincia di Terni

DATA 05/02/1981

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2018 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 24 - Particella: 135 - Subalterno: 2 >
VIA POZZOCIOLINO piano: S1;

Ultima planimetria in atti

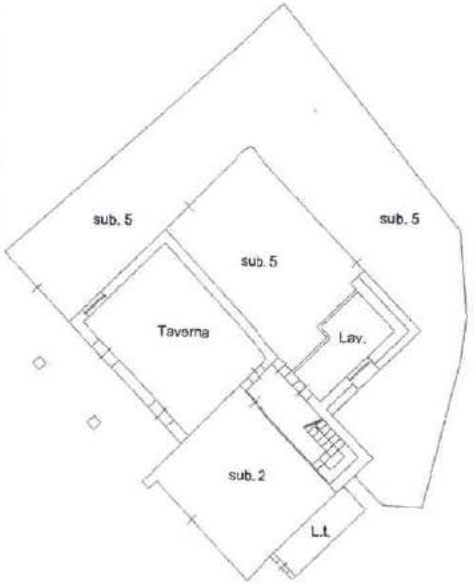
Ultima planimetria in atti
Data: 29/09/2018 - n. T52712 - Richiedente: MNTCLD72S18G148E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scheda n. 1 Scala 1: 200	Dichiarazione protocollo n. TR0056794 del 16/07/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchio Via Pozzociolino (tenaglie) civ. 34	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 24 Particella: 135 Subalterno: 4

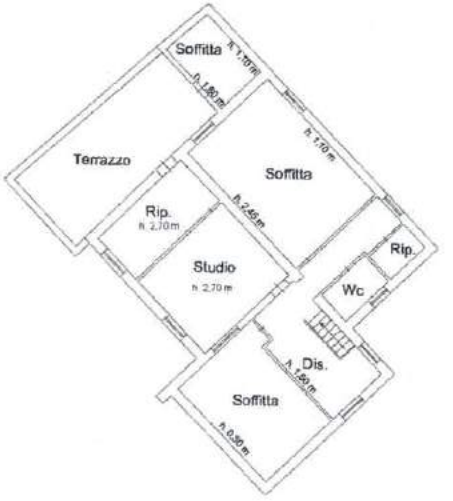
Compilata da:
Bellini Rodolfo
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Terni N. 279

PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H = 2,35 m



PIANTA PIANO TERRA
H = 2,90 m

PIANTA PIANO PRIMO



10 metri

Data: 29/09/2018 - n. T52712 - Richiedente: MNTCLD72S18G148E

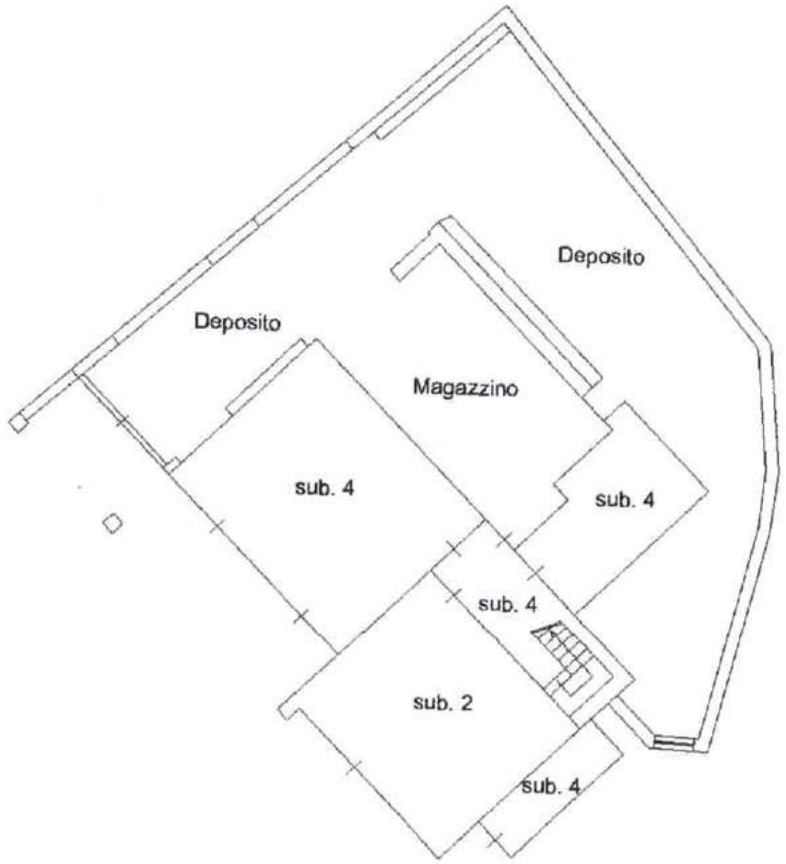
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0056795 del 16/07/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchio
Via Pozzociolino (tenaglie) civ. 34

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bellini Rodolfo
Foglio: 24	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 135	
Subalterno: 5	Prov. Terni N. 279

Scheda n. 1 Scala 1:200

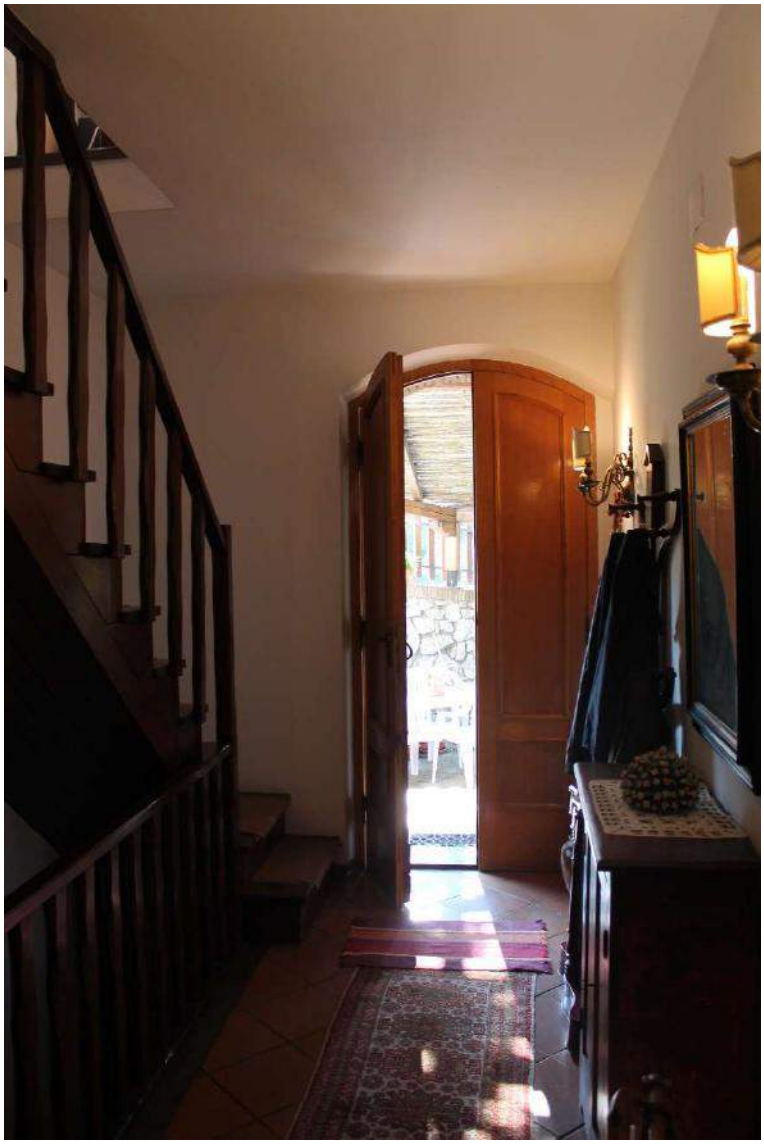
PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H = 2,35 m

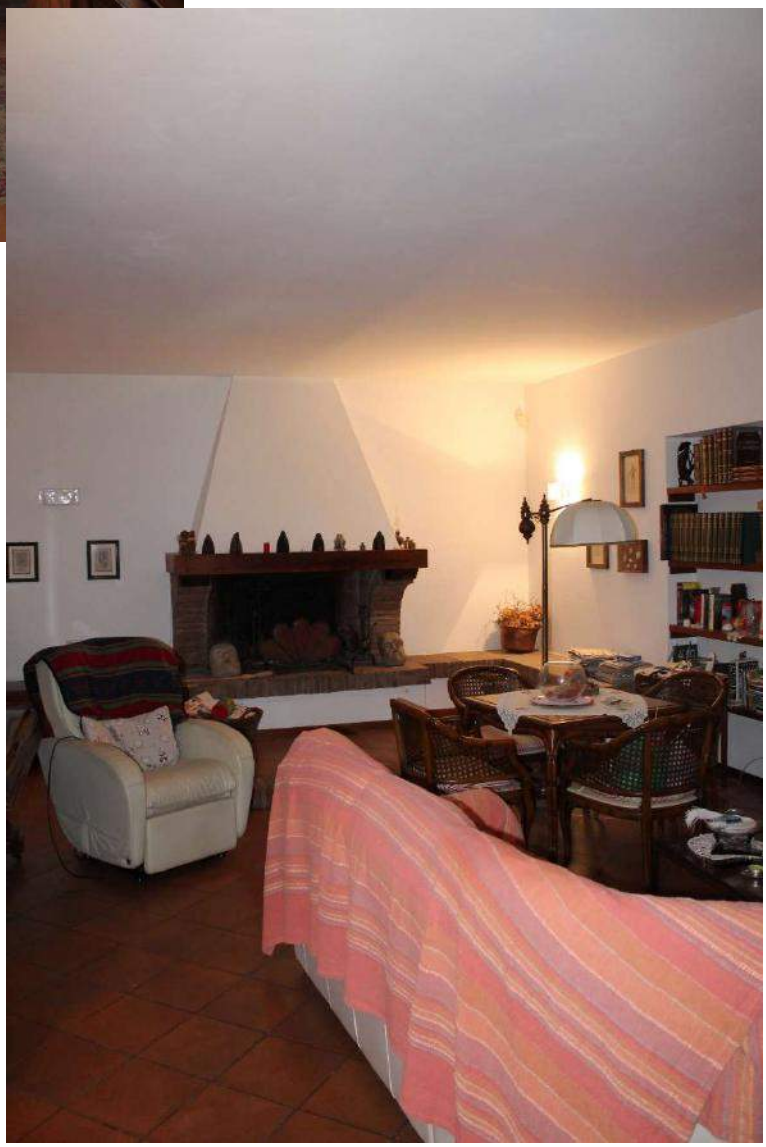


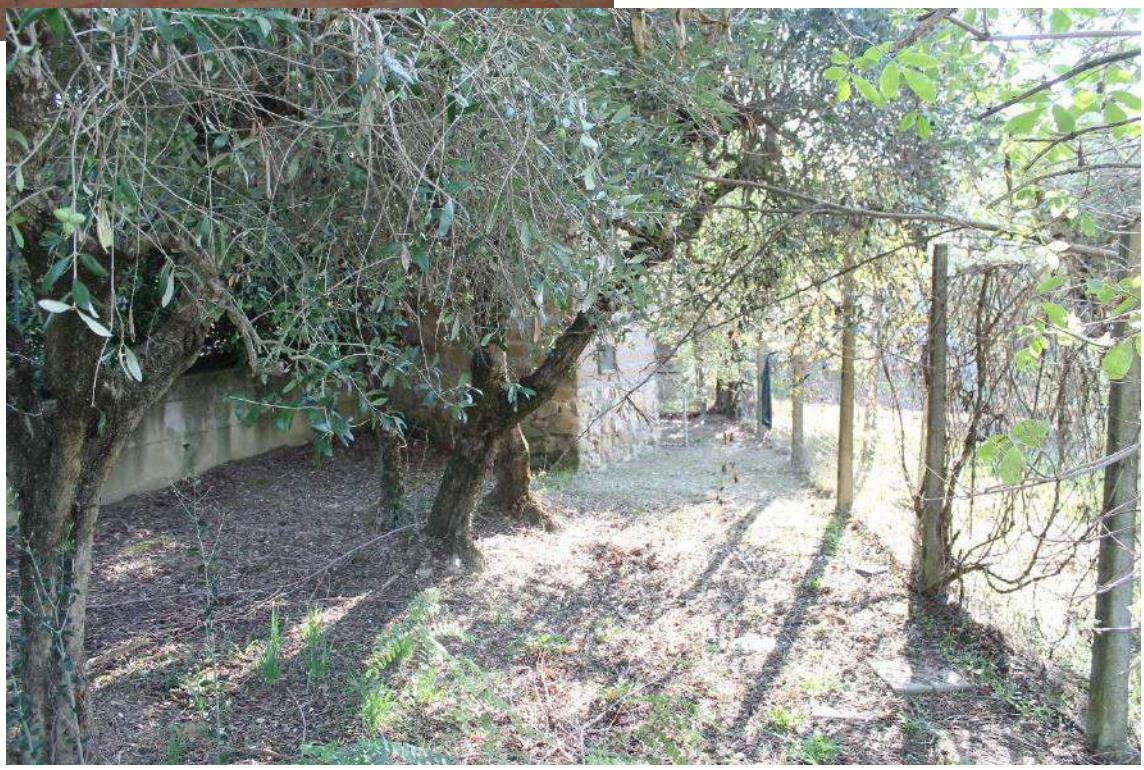
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2018 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 24 - Particella: 135 - Subalterno: 5 >
VIA POZZOCIOLINO n. 34 piano: S1;

LOTTO 1







Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [redacted]

Contro: [redacted]

(Errata Corrige)

N° Gen. Rep. **77/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesca Mezzoprete**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 002 – Negozio, attività ricettiva e terreni in Montecchio Via Teverina.

Esperto alla stima: Arch. Claudio Montanucci
Codice fiscale: MNTCLD72S18G148E
Studio in: Via dei Saracinelli 4 - 05018 orvieto
Telefono: 0763-343728
Fax: 0763-343728
E-mail: arch.montanucci@gmail.com
Pec: claudio.montanucci@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Negozio, attività ricettiva e terreni in Montecchio Via Teverina

Lotto: 002 – negozio, attività ricettiva e terreni agricoli in Montecchio Via Teverina

Corpo: A
Categoria: Bene Comune Non Censibile ai corpi B-C
Dati Catastali: foglio26, particella 54, subalterno 1, indirizzo Via Teverina n. 1, piano T, comune Montecchio Via Teverina

Corpo: B
Categoria: Negozio e locale di deposito [C1]
Dati Catastali: foglio26, particella 54, subalterno 2, indirizzo Via Teverina, pianoS1- T, comune Montecchio, categoria C/1, classe 7, consistenza 84mq, superficie cat. 118 mq, rendita € 1.305,81

Corpo: C
Categoria: Alberghi e pensioni[D2]
Dati Catastali: foglio 26, particella 54, subalterno 3, indirizzo Via Teverina, piano T-1, comune Montecchio, categoria D/2, rendita € 7.820,00

Corpo: D
Categoria: Terreno agricolo [Pascolo]
Dati Catastali: foglio26, particella 163, indirizzo Montecchio, piano T, comune Montecchio, categoria Pascolo, classe 1, consistenza 2.615 mq, RD € 2,70, RA € 1,08

Corpo: E
Categoria: Terreno agricolo [Incolto produttivo]
Dati Catastali: foglio26, particella 46, indirizzo Montecchio, piano T, comune Montecchio, categoria Incolto produttivo, classe U, consistenza 3.330 mq, RD € 0,52, RA € 0,17

Corpo: F
Categoria: Terreno agricolo [Incolto produttivo]
Dati Catastali: foglio26, particella 47, indirizzo Montecchio, piano T, comune Montecchio, Incolto produttivo, classe U, consistenza 5.460 mq, RD € 0,85, RA € 0,28

2 Stato di possesso

Bene: - Negozio, attività ricettiva e terreni in Montecchio Via Teverina

Lotto: 002 - negozio, attività ricettiva e terreni agricoli in Montecchio Via Teverina

Corpo: dalla A alla F
Possesso: Occupato [redacted] In virtù di Contratto di locazione n. 2 del 1-6-2010; contratto di affitto di azienda not. Clericò il 20-06-11; Cessione di azienda [redacted] corpi D, E, F risultano liberi

Per quanto concerne il contratto di locazione si precisa che facendo una ricerca presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito ad attività commerciali poste in zona periferica il contratto di locazione oscilla tra gli 1,8 ai 6 €/mq lordi di attività commerciale.
Presupponendo un valore di 5 €/mq per una superficie commerciale lorda di mq. 976 si potrebbe ipotizzare un affitto di € 4880,00 al mese contro quanto stipulato in contratto.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Negozio, attività ricettiva e terreni in Montecchio Via Teverina

Lotto: 002 – negozio, attività ricettiva e terreni agricoli in Montecchio Via Teverina

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Il negozio è accessibile mentre il locale di deposito al piano inferiore NO

Corpo: C
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Il piano terra è accessibile mentre le camere del piano terra e primo necessitano di rampe e servoscala

Corpo: D
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI con opportune opere di bonifica

Corpo: E
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

Corpo: F
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori iscritti:

Bene: - Negozio, attività ricettiva e terreni in Montecchio Via Teverina

Lotto: 002 - negozio, attività ricettiva e terreni agricoli in Montecchio Via Teverina

Corpo: dalla A alla F
Creditori Iscritti:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

5 Comproprietari

Beni: - Negozio, attività ricettiva e terreni in Montecchio Via Teverina

Lotto: 002 – negozio, attività ricettiva e terreni agricoli in Montecchio Via Teverina
Corpo: dalla A, B, C, D, E, F

Comproprietari:

[redacted] proprietario per 1/2

[redacted] proprietario per 1/2

6. Misure Penali

Beni: - Negozio, attività ricettiva e terreni in Montecchio Via Teverina

Lotto: 002 – negozio, attività ricettiva e terreni agricoli in Montecchio Via Teverina
Corpo: dalla A, B, C, D, E, F
Corpo: dalla A alla N
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: - Negozio, attività ricettiva e terreni in Montecchio Via Teverina

Lotto: 002 – negozio, attività ricettiva e terreni agricoli in Montecchio Via Teverina
Corpo: dalla A alla D
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: - Negozio, attività ricettiva e terreni in Montecchio Via Teverina

Lotto: 002 – negozio, attività ricettiva e terreni agricoli in Montecchio Via Teverina
Prezzo da occupato: € 1.082.248,50
Prezzo da libero: € 1.298.983,80

Negozio, attività ricettiva e terreni in Montecchio Via Teverina

Lotto: 002 – negozio, attività ricettiva e terreni agricoli in Montecchio Via Teverina

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.

Bene comune non censibile ai corpi B-C sito in Montecchio (Terni) CAP: 05020 - Via Teverina
Note: Trattasi di corte comune ai corpi B-C adibito a parcheggio dell'attività.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 26, particella 54, subalterno 1, indirizzo Via Teverina, piano T, comune di Montecchio, categoria BCNC
Derivante da:.....
Conformità catastale:
La planimetria catastale rispecchia lo stato di fatto.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.
Confini:
Stessa proprietà individuata alla particella Via Teverina, stessa proprietà individuata alle particelle 163, 47, fosso

Identificativo corpo: B.
Negozio e locale di deposito [C1] **sito in Montecchio (Terni) CAP: 05020–Via Teverina**
Note: Trattasi di immobile su due livelli di buona fattura e recentemente ristrutturato dove al piano terra è riservata la zona vendita e degustazione mentre una scala posta centralmente conduce al piano interrato dove sono stati ricavati due depositi, un locale tecnico e un servizio igienico.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
1/2 di [redacted] **- proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] proprietà 1/2, [redacted] proprietà 1/2 foglio26, particella 54, subalterno 2, indirizzo Via teverina 1, piano S1-T, comune di Montecchio, categoria C/1, classe 7, consistenza 84 mq, superficie Cat. 118 mq, rendita € 1.305,81

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Conformità catastale:
La planimetria catastale rispecchia lo stato di fatto.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.
Confini:
Stessa proprietà individuata alla particella 54 .

Identificativo corpo: C.
Alberghi e pensioni[D2] **sito in Montecchio (Terni) CAP:** 05020**–Via Teverina**
Note: Trattasi di immobile adibito ad attività ricettivo turistica. Si sviluppa su due piani dove al piano terra trovano posto un locale frigo, una cucina con relativi servizi, una sala pranzo ed una reception. Questa parte di manufatto risulta come ampliamento di un fabbricato più vecchio comunicante con la reception dove al piano terra sono stati ricavati un ufficio, dei servizi igienici un soggiorno sala comune, una camera e una scala centrale che conduce alle camere e relativi servizi al primo piano

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
1/2 di [redacted] - proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione [redacted] proprietà 1/2, [redacted] proprietà 1/2 foglio 26, particella 54, subalterno 3, indirizzo Via Teverina, piano -1T, comune di Montecchio, categoria D/2, rendita € 7.820,00
Derivante da: Variazione del classamento del 30-04-2009 protocollo n. TR0064989 in atti dal 30-04-2009 Variazione di classa mento (n. 4140.1/2009).
Conformità catastale:
La planimetria catastale rispecchia lo stato di fatto.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.
Confini:
Stessa proprietà individuata alla particella 54 .

Identificativo corpo: D.
Terreno agricolo [Pascolo] sito in Montecchio (Terni) CAP: 05020**–Via Teverina**
Note: Trattasi di terreno agricolo classificato come pascolo

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
1/2 di [redacted] - proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] proprietà 1/2, [redacted] proprietà 1/2 foglio26, particella 163, indirizzo Via Teverina, comune di Montecchio, categoria pascolo, classe 1, consistenza 2.615 mq, Reddito Dominicale € 2,70, Reddito Agrario € 1,08

Derivante da: Frazionamento del 27-10-2008 protocollo n. TR0149730 in atti dal 27-10-2008(n.149730.1/2008).

Conformità catastale:

Non è stato possibile accedere all'area per la folta vegetazione. Dalle mappe catastali sono presenti piccoli manufatti non accatastati.

Confini:

Stessa proprietà individuata alle particelle 47,54, via Teverina

Identificativo corpo: E.

Terreno agricolo [Incolto produttivo] sito in Montecchio (Terni) CAP: 05020 – Via Teverina

Note: Trattasi di terreno agricolo classificato come incolto produttivo

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted]- proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

1/2 di [redacted]- proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]proprietà 1/2, [redacted]proprietà 1/2 foglio26, particella 46, indirizzo Via Teverina, comune di Montecchio, categoria incolto produttivo, classe U, consistenza 3.330 mq, Reddito Dominicale € 0,52, Reddito Agrario € 0,17

Derivante da: Revisione di elementi censuari in atti dal 09-10-1993 come da modello 26 (n. 718.46/1990)

Conformità catastale:

Non è stato possibile accedere all'area per la folta vegetazione. Dalle mappe catastali sono presenti piccoli manufatti non accatastati.

Confini:

Stessa proprietà individuata alle particelle 47, fosso su più lati

Identificativo corpo: F.

Terreno agricolo [Incolto produttivo] sito in Montecchio (Terni) CAP: 05020 – Via Teverina

Note: Trattasi di terreno agricolo classificato come incolto produttivo

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted]**- proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

1/2 di [redacted]- proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]proprietà 1/2, [redacted]proprietà 1/2 foglio 26, particella 47, indirizzo Via Teverina, comune di Montecchio, categoria incolto produttivo, classe U, consistenza 5.460 mq, Reddito Dominicale € 0,85, Reddito Agrario € 0,28

Derivante da: Revisione di elementi censuari in atti dal 09-10-1993 come da modello 26 (n. 718.46/1990)

Conformità catastale:

Non è stato possibile accedere all'area per la folta vegetazione. Dalle mappe catastali sono presenti piccoli manufatti non accatastati.

Confini:
Stessa proprietà individuata alle particelle 46, 163 e fosso su più lati

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un complesso immobiliare adibito a attività commerciale ricettivo turistica posto su una strada di scorrimento nelle vicinanze di Montecchio.

Caratteristiche zona: Rurale normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: Presenti nel centro di Montecchio 7 km
Servizi offerti dalla zona: Nessuno
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Centro di Montecchio7km circa
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Presenti a 7 Km circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [redacted] In virtù di Contratto di locazione n. 2 del 1-6-2010; contratto di affitto di azienda not. Clericò il 20-06-11; Cessione di azienda [redacted] Per quanto concerne il contratto di locazione si precisa che facendo una ricerca presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito ad attività commerciali poste in zona periferica il contratto di locazione oscilla tra gli 1,8 ai 6 €/mq lordi di attività commerciale.
Presupponendo un valore di 5 €/mq per una superficie commerciale lorda di mq. 976 si potrebbe ipotizzare un affitto di € 4880,00 al mese contro quanto stipulato in contratto.

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:

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:

Servitù di attingimento e di passaggio sui corpi A, D, E, F a favore [redacted] con atto Notaio Luciano Clericò del 22-10-1997 rep. 91381

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria n. 3470 del 16-11-2007 a favore [redacted] debitrice non datrice di ipoteca con atto n. 5334/3376 del 13-11-2007 notaio Filippo Clericò;

annotata il 25-10-2016 n. 1606 di formalità per proroga durata ammortamento

- Ipoteca volontaria a favore [redacted] in qualità di debitrice non datrice di ipoteca con atto Notaio Marilena Carone in Città di Castello rep. 66221/11740 dl 29-0-2015
- Ipoteca Giudiziale n. 1507 del 14-11-2017 a favore [redacted] A rogito di Tribunale di Terni in data 22/03/2017 ai nn. 852/2017 iscritto/trascritto a Terni in data 04/10/2017 rep. 950;
- Ipoteca Giudiziale n. 13 del 13-01-2018 a favore [redacted] A rogito di Tribunale di Perugia in data 22/03/2017 ai nn. 852/2017 iscritto/trascritto a Terni in data 18/12/2018rep. 2496;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare n. 2573 dell'11-04-2018 a favore [redacted] Atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Terni il 03-04-2018brep. 885.

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 straordinarie e ordinarie di manutenzione e accesso al fontanile a metà con i detentori della servitù di passaggio
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pervenute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: 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:

Ante ventennio fino al 22-10-1997 [redacted] in ragione di 1/2 ciascuno
Dal 22-10-1997 con atto Notaio Luciano Clericò rep. 91381 e trascritto a Terni rep. 7608 del 07-11-1997 [redacted] in ragione di 1/2 ciascuno

7. PRATICHE EDILIZIE:

Corpi A, B, C
Numero pratica: C.E. n. 35/2005 del 12-07-2006
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione con cambio destinazione d'uso parziale
Oggetto: ristrutturazione edilizia

Numero pratica: 3/2008 in variante parziale alla 35/2005
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante alla C.E. n. 35/2005
Per lavori: Variante alla C.E. n. 35/2005 per restauro e recupero funzionale di fabbricato rurale in Via Teverina n. 3
Oggetto: ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 12-05-2008 al n. di prot. 0000647

Numero pratica: DIA n. 33/2008
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Mutamento della destinazione d'uso senza opere
Oggetto: ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 03-10-2008 al n. di prot. 4067/08

Certificato di Agibilità
Richiesto in data 12-05-2009
Rilasciato in data 18-06-2009 al protocollo 2138/2009

Numero pratica: 28/2009 in variante parziale alla 35/2005
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: ristrutturazione edilizia
Per lavori: restauro e recupero funzionale, con aumento di volume, del fabbricato rurale a destinazione rurale extralberghiera con parziale cambio d'uso a ristorazione senza opere
Oggetto: ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 09-06-2009 al n. di prot. 2645/2009

7.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Bene comune non censibile [BCNC], locali di deposito [C1], Albergo e pensione [D2], rispettivamente lotti A, B, C**

Trattasi di fabbricato rurale recentemente ristrutturato e adibito a ristorazione e attività turistico - ricettiva extralberghiera. Con il corpo A è stata identificata la corte del fabbricato pavimentata con breccino e adibita a parcheggio. Su tale bene grava una servitù di passaggio. Con il corpo di fabbrica contraddistinto come lotto (B) è individuata al piano terra la degustazione e vendita dei prodotti, mentre al piano seminterrato, accessibile da una scala interna, è individuata la zona magazzini. Con il Corpo C è stata individuata l'attività turistico ricettiva. L'immobile Si sviluppa su due piani dove al piano terra trovano posto un locale frigo, una cucina con relativi servizi, una sala pranzo ed una reception. Questa parte di manufatto risulta come ampliamento di un fabbricato più vecchio comunicante con la reception dove al piano terra sono stati ricavati un ufficio, dei servizi igienici un soggiorno sala comune, una camera e una scala centrale che conduce alle camere e relativi servizi al primo piano.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2d [redacted] **proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
1/2 di [redacted] - proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Corpo A
Superficie utile mq 1162,30 circa
E' posto al piano: T
Stato di manutenzione buono

Corpo B
Superficie utile mq 82 superficie catastale mq 118,00
E' posto al piano: S1-T
L'edificio è stato costruito nel: 2009
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009
L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. min. 2,60 ml max 3,00 ml
Il corpo di fabbrica è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Corpo C
Superficie utile mq 324, corte mq 1.220,00 superficie catastale compreso la corte mq **568**
E' posto al piano: S1-T-1
L'edificio è stato costruito nel: ante 67 il fabbricato rurale
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009 comprendendo la parte aggiunta in ampliamento
L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. min. 2,60 ml max 3,00 ml
Il corpo di fabbrica è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Descrizione: **Terreno agricolo classificato a pascolo Corpo D**

Trattasi di terreno agricolo classificato a pascolo, in parte pavimentato a breccino e utilizzato come parcheggio per l'attività. Su tale corpo grava una servitù di passaggio

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
1/2 di [redacted] - proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Superficie mq 2.615
E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: buono

Descrizione: Terreno agricolo classificato a incolto produttivo Corpo E

Trattasi di terreno agricolo classificato a incolto produttivo, in planimetria è segnalato un piccolo manufatto ma non è stato possibile accedere all'area per la folta vegetazione

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
1/2 di [redacted] - proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Superficie mq 3.330
E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: non rilevato

Descrizione: Terreno agricolo classificato a incolto produttivo Corpo F

Trattasi di terreno agricolo classificato a incolto produttivo, in planimetria sono segnalati dei piccoli manufatti ma non è stato possibile accedere all'area per la folta vegetazione

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
1/2 di [redacted] - proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Superficie mq 5.460
E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: non rilevato

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Si

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas metano
Stato impianto	Buono
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ristorazione con pertinenze	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
Attività ricettiva	sup lorda di pavimento	509,00	1,00	568,00
Corte BCNC	Sup utile	1162,00	25%	290,00
		1789,00		**976,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale – ricettivo turistico

Sottocategoria: Unità immobiliare

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Montecchio/ centrale/ capoluogo espansione

Tipo di destinazione: commerciale

Tipologia: attività ricettivo turistica e ristorazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Buona

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Per quanto concerne i terreni si fa riferimento ai valori agricoli medi pubblicati nel Bollettino Ufficiale n. 6 al supplemento Ordinario n. 2 del 07-febbraio 2018 che prevedono per l'incolto produttivo un valore di € 2.000,00 ad ha e al pascolo € 3.000,00 ad ha.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico comparativa per beni simili nella stessa zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Montecchio; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Uffici del registro di Terni; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio mercato immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Osservatorio del mercato immobiliare per abitazioni di tipo civile prevede una forbice che oscilla dai 800,00 ai 1200,00 €/mq lordi.

8.3 Valutazione corpi:

Attività commerciale ricettivo turistica e terreni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
(B) Attività commerciale	118,00	€ 1.000,00	€ 118.000,00
(A,C) Attività ricettivo turistica	806,00	€ 1.200,00	€ 967.200,00
(D) Terreno adibito a pascolo	2.615,00	€ 0,3	€ 784,50
(E) Terreno adibito ad incolto produttivo	3.300,00	€ 0,2	€ 660,00
(F) Terreno adibito ad incolto produttivo	5.460,00	€ 0,2	€ 1.092,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	
Valore corpo	€ 1.087.736,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.087.736,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.087.736,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
B	Negozio e locale di deposito [C1]	118,00	€ 118.000,00	€ 118.000,00
A-C	Corte(BCNC) alberghi e pensione (D2)	806,00	€ 967.200,00	€ 967.200,00
D	Terreno agricolo (Pascolo)	2.615,00	€ 784,50	€ 784,50
E	Terreno agricolo (Incolto)	3.300,00	€ 660,00	€ 660,00
F	Terreno agricolo (Incolto)	5.460,00	€ 1.092,00	€ 1.092,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Oneri tecnici pratica di accatastamento	€ 2.500,00
Oneri tecnici pratica di tipo mappale	€ 1.500,00
Diritti catastali per deposito e ritiro pratiche	€ 1.250,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.082.248,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.298.983,80

PRECISAZIONI

Con la presente si precisa che per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei terreni e la superficie interessata è stata desunta dal sottoscritto da copie del PRG fornite dal Comune di Montecchio. Le eventuali differenze evidenziate in sede di CDU non influiranno sulla valutazione dei terreni e si provvederà quanto prima all'aggiornamento della presente.

ULTERIORI QUESITI

9 Dica l'esperto se il bene oggetto di perizia si trovi in zona PAIP o PIIP e se trattasi di immobile in corso di costruzione:

Gli immobili non si trovano in zona PAIP o PIIP e non sono in corso di costruzione.

10 Manda all'esperto, per il caso in cui l'esecutato rivesta la qualità di imprenditore commerciale o abbia forma societaria, di estrarre e allegare alla perizia di stima visura del registro delle imprese, al fine di verificare l'eventuale assoggettamento dello stesso a procedura concorsuale. In caso positivo si indichi in perizia la circostanza:

L'esecutato è in qualità di persona fisica, la visura camerale risulta negativa.

11 Precisi se il trasferimento è soggetto ad iva od imposta di registro:

Il provvedimento è soggetto ad imposta di registro.

Allegati
- Perizia di stima
- Visure catastali e planimetrie catastali
- Visure ipocatastale
- Titoli autorizzativi
- Visura camerale
- Richiesta CDU
- Contratti di affitto e diritti sugli immobili

Data generazione:
27-02-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Claudio Montanucci

29-Set-2018 16:18:20
Prot. n. T51465/2018

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

Comune: MONTECCHIO
Foglio: 26

1 Particella 163

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0207762 del 29/12/2008

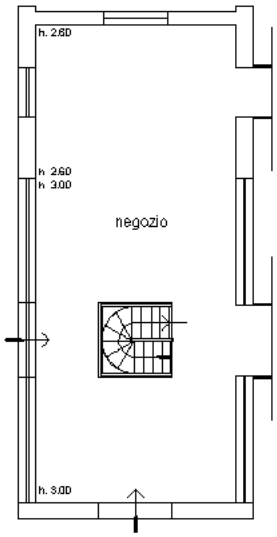
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchio

Via Teverina civ.

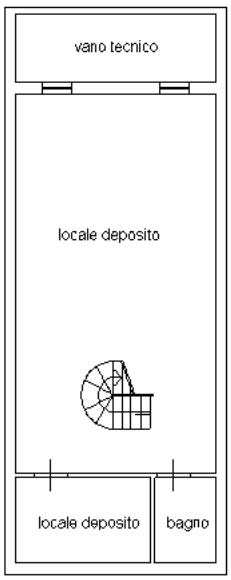
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bellini Rodolfo
Foglio: 26	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 54	
Subalterno: 2	Prov. Terni N. 279

Scheda n. 1 Scala 1:200

pianta piano terra



pianta piano interrato
H. 2.60



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2018 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 26 - Particella: 54 - Subalterno: 2 >
VIA TEVERINA piano: S1-T;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0207744 del 29/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchio

Via Teverina civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 26
Particella: 54
Subalterno: 3

Compilata da:
Bellini Rodolfo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Terni N. 279

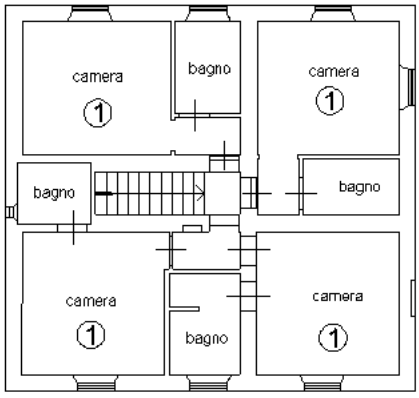
Scheda n. 1 Scala 1: 200

pianta piano terra

fontanile ③

pianta piano primo

H. min 3,20 - H. max 4,30



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2018 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 26 - Particella: 54 - Subalterno: 3 >
VIA TEVERINA piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [redacted]

Contro: [redacted]

(Errata Corrige)

N° Gen. Rep. **77/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesca Mezzoprete**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 006 – terreno edificabile in Montecchio loc. Pozzociolino

Esperto alla stima: Arch. Claudio Montanucci
Codice fiscale: MNTCLD72S18G148E
Studio in: Via dei Saracinelli 4 - 05018 orvieto
Telefono: 0763-343728
Fax: 0763-343728
E-mail: arch.montanucci@gmail.com
Pec: claudio.montanucci@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Terreni edificabili in loc. Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: 006 – Terreni edificabili in loc. Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Corpo: A
Categoria: Terreno edificabile
Dati Catastali: foglio 24, particella 713, indirizzo Montecchio, piano T, comune Montecchio, seminativo arborato, classe 3, consistenza 859 mq, RD € 2,88, RA € 2,44

Corpo: B
Categoria: Terreno edificabile
Dati Catastali: foglio 24, particella 782, indirizzo Montecchio, piano T, comune Montecchio, seminativo arborato, classe 3, consistenza 21 mq, RD € 0,07, RA € 0,06

2 Stato di possesso

Bene: - Terreni edificabili in loc. Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: 006 – Terreni edificabili in loc. Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Corpo: A e B
Categoria: Terreno edificabile
Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Terreni edificabili in loc. Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Lotto:006 – Terreni edificabili in loc. Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Corpo: A e B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori iscritti:

Bene: Terreni edificabili in loc. Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: 006 – Terreni edificabili in loc. Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Corpo: A e B
Creditori Iscritti:

- [redacted]

- [redacted]

5 Comproprietari

Beni: Terreni edificabili in loc. Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: 006 – Terreni edificabili in loc. Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Corpo: A e B

[redacted] proprietario per 1000/1000

6. Misure Penali

Lotto: 006 – Terreni edificabili in loc. Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Corpo: A,B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto: 006 – Terreni edificabili in loc. Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Corpo: A,B
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Terreni edificabili in loc. Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: 006 – Terreni edificabili in loc. Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Prezzo da occupato: € 34.320,00
Prezzo da libero: € 34.320,00

Terreni edificabili in loc. Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: 006 – Terreni edificabili in loc. Pozzociolino -Montecchio (Terni) - 05020

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.
Terreno agricolo. [Seminativo arborato] **sito in Montecchio (Terni) CAP: 05020**
Note: Trattasi di terreno agricolo in loc. Montecchio con potenzialità edificatoria

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] proprietà 1/1,
foglio24, particella 713, qualità Seminativo arboratodi classe 3, consistenza859 mq , comune di Montecchio, reddito dominicale € 2,88 reddito agrario € 2,44
Derivante da:frazionamento in atti dal 22-04-1989 n. 47188
Conformità catastale:
Si dichiara la conformità catastale
Confini:
Altra proprietà distinta alla particella 607, 940, 733, stessa proprietà alla particella 782

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di terreno edificabile

Caratteristiche zona: C di espansione
Area urbanistica: espansione.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: nessuno
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Montecchio a circa 2 km
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, a disposizione degli esecutati

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:

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 n. 1507 del 14-11-2017 a favore della [redacted] A rogito di Tribunale di Terni in data 22/03/2017 ai nn. 852/2017 iscritto/trascritto a Terni in data 04/10/2017 rep. 950;
- Ipoteca Giudiziale n. 13 del 13-01-2018 a favore [redacted] A rogito di Tribunale di Perugia in data 22/03/2017 ai nn. 852/2017 iscritto/trascritto a Terni in data 18/12/2018rep. 2496;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare n. 2573 dell'11-04-2018 a favore [redacted] Atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Terni il 03-04-2018brep. 885

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:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: 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:

Fino al 29-12-1979 [redacted]
Dal 29-12-1979 [redacted] per intero in regime di bene personale con atto Notaio Clementi in Todi del 29-12-1979 rep. 18418 trascritto a Terni il 14-01-1980 al n. 295

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

7.11 *Conformità urbanistica:*

Note sulla conformità:

Nessuna.

Identificativo corpo: B.

Terreno agricolo. [Seminativo arborato di classe 3] **sito in Montecchio (Terni) CAP: 05020** Note: Trattasi di terreno agricolo con potenzialità edificatoria

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] - proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] proprietà 1/1
foglio24, particella 782, qualità Seminativo arborato di classe 3, consistenza 21 mq indirizzo, comune di Montecchio, reddito dominicale €0,07 reddito agrario € 0,06
Derivante da:Frazionamento in atti dal 22-04-1989 n. 47188
Conformità catastale:
Si dichiara la conformità catastale
Confini:
Altra proprietà distinta alla particella stessa proprietà alla particella 713,altra proprietà alle particelle 769, 768

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di terreno agricolo adibito a seminativo con potenzialità edificatoria

Caratteristiche zona: edificata
Area urbanistica: B di completamento espansione.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: nessuno
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Montecchio a circa 2 km
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, a disposizione degli esecutati

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:

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 n. 1507 del 14-11-2017 a favore[redacted]A rogito di Tribunale di Terni in data 22/03/2017 ai nn. 852/2017 iscritto/trascritto a Terni in data 04/10/2017 rep. 950;
- Ipoteca Giudiziale n. 13 del 13-01-2018 a favore[redacted]A rogito di Tribunale di Perugia in data 22/03/2017 ai nn. 852/2017 iscritto/trascritto a Terni in data 18/12/2018rep. 2496;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare n. 2573 dell'11-04-2018 a favore di[redacted]Atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Terni il 03-04-2018brep. 885

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: 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:

Fino al 15-10-1988 proprietà [redacted] in regime di 1/2 ciascuno
Dal 15-10-1988 ad oggi [redacted] per intero in regime di bene personale pervenuto con atto Notaio Pongelli in data 15-10-1988 rep. 115741 registrato a terni il 15-11-1988 n. 6653

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

7.11 *Conformità urbanistica:*

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Terreno agricolo [Seminativo]** di cui al punto **A**

Trattasi di terreno agricolo adibito a seminativo.

1/1 di [redacted] **- proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **859,00**
E' posto al piano: Terra

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lotto edificabile	sup	859,00	1,00	859,00
		859,00		**859,00**

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

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Descrizione: **Terreno agricolo [Seminativo]** di cui al punto **B**

Trattasi di terreno agricolo adibito a seminativo.

1/1 di [redacted] **- proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **21,00**
E' posto al piano: Terra

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lotto edificabile	sup	21,00	1,00	21,00
		21,00		**21,00**

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

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico comparativa per beni simili nella stessa zona.

8.2 Fonti di informazione:

Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Montecchio;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Osservatorio del mercato immobiliare per terreni simili prevede una forbice che oscilla dai 20 ai 39 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

A. Alberghi e pensioni [D2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	21,00	€ 39,00	€ 819,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 819,00
Valore corpo	€ 819,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 819,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 819,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Terreno edificabile	859,00	€ 33.501,00	€ 33.501,00
B	Terreno edificabile	21,00	€ 819,00	€ 819,00
		880,00	€ 34.320,00	€ 34.320,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare è divisibile ma perderebbe il potere edificatorio e il valore commerciale .

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.320,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 34.320,00

PRECISAZIONI

Con la presente si precisa che per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei terreni e la superficie interessata è stata desunta dal sottoscritto da copie del PRG fornite dal Comune di Montecchio. Le eventuali differenze evidenziate in sede di CDU non influiranno sulla valutazione dei terreni e si provvederà quanto prima all'aggiornamento della presente.

ULTERIORI QUESITI

9 Dica l'esperto se il bene oggetto di perizia si trovi in zona PAIP o PIIP e se trattasi di immobile in corso di costruzione:

Gli immobili non si trovano in zona PAIP o PIIP e non sono in corso di costruzione.

10 Manda all'esperto, per il caso in cui l'esecutato rivesta la qualità di imprenditore commerciale o abbia forma societaria, di estrarre e allegare alla perizia di stima visura del registro delle imprese, al fine di verificare l'eventuale assoggettamento dello stesso a procedura concorsuale. In caso positivo si indichi in perizia la circostanza:

L'esecutato è in qualità di persona fisica, la visura camerale risulta negativa.

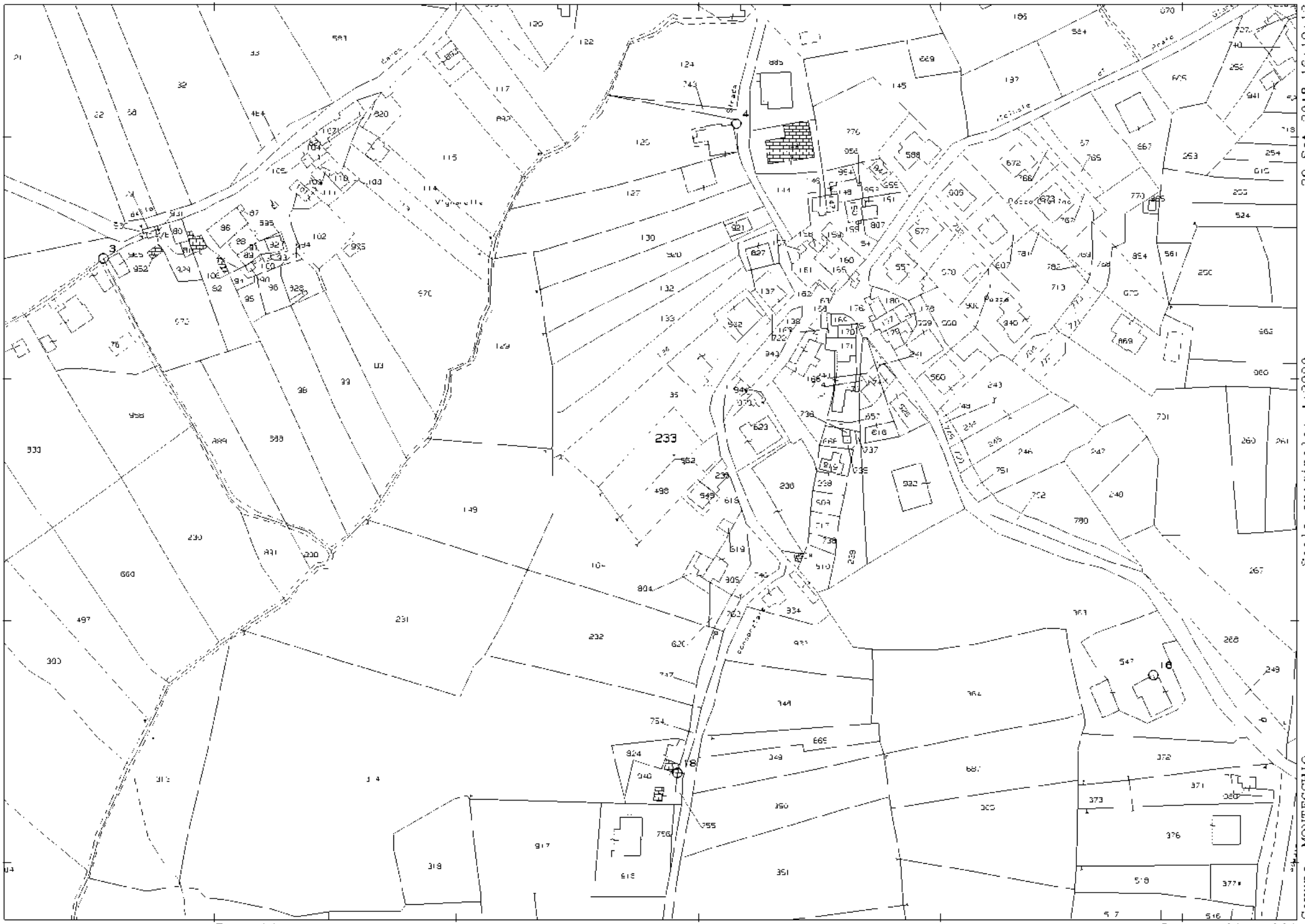
11 Precisi se il trasferimento è soggetto ad iva od imposta di registro:

Il provvedimento è soggetto ad imposta di registro.

Allegati
- Perizia di stima
- Visure catastali e planimetrie catastali
- Visure ipocatastale
- Titoli autorizzativi
- Visura camerale
- Richiesta CDU
- Contratti di affitto e diritti sugli immobili

Data generazione:
27-02-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Claudio Montanucci



29-Set-2018 16:19:13
Prot. n. T51499/2018

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

Comune: MONTECCHIO
Foglio: 24

N=80000

E=-14700

1 Particella 233

LOTTO 6