TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

*PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° **36/2019***

OMISSIS

contro

OMISSIS

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

RAPPORTO DI STIMA

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via G. Menotti Serrati n° 11/A – Terni (TR)

Tel. (+39) 0744 460062 - Fax (+39) 0744 460062

Cell. (+39) 328 4118274

e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

www.studiotecnicogmc.com

Firmato Da: CAPOTOSTI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42d6528d93e2dcc8f3ede7de134e9087

TRIBUNALE DI TERNI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
OMISSIS

Contro
OMISSIS

N° Gen. Rep. ***36/2019***

Giudice delle Esecuzioni: ***Dott.ssa ILARIA PALMERI***
Custode Giudiziario: ***Avv. Andrea Santarelli***

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

Tecnico incaricato: ***Geom. CAPOTOSTI MIRKO***
codice fiscale CPTMRK76B01L117M - partita IVA 01214460550

Via G. Menotti Serrati, 11/A - Terni (TR)
tel. (+39) 0744 460062
cellulare (+39) 328 4118274
e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com
P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it
www.studiotecnicogmc.com

Firmato Da: CAPOTOSTI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42d6528d93e2dcc8f3ede7de134e9087

INDICE SINTETICO

Lotto unico – Appartamento

1. Dati catastali attuali

Corpo: **A**
Categoria: **Appartamento**
Ubicazione: **Via dell'Abbazia, 19 – Fraz. Macenano, Ferentillo (TR) 05034**

Identificazione al Catasto Fabbricati di Ferentillo (TR)
OMISSIS Omissis nato a Omissis (XX) il xx/xx/19xx codice fiscale OMISSIS, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - **foglio 12**, **particella 400 sub 8**, indirizzo Via dell'Abbazia n. 19, piano T-1, Comune Ferentillo (TR), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 169 mq, rendita € 464,81.

2. Stato di possesso

Corpo: **A**
Categoria: **Appartamento**
Ubicazione: **Via dell'Abbazia, 19 – Fraz. Macenano, Ferentillo (TR) 05034**
Possesso: alla data del sopralluogo di rito effettuato il 23/01/2020, l'immobile risulta occupato da Omissis Omissis con la propria famiglia

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo: **A**
Categoria: **Appartamento**
Ubicazione: **Via dell'Abbazia, 19 – Fraz. Macenano, Ferentillo (TR) 05034**
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO**

4. Creditori Iscritti

Corpo: **A**
Categoria: **Appartamento**
Ubicazione: **Via dell'Abbazia, 19 – Fraz. Macenano, Ferentillo (TR) 05034**
Creditori Iscritti:
- OMISSIS

5. Prezzo

Corpo: **A**
Categoria: **Appartamento**
Ubicazione: **Via dell'Abbazia, 19 – Fraz. Macenano, Ferentillo (TR) 05034**

Prezzo DI STIMA per l'intero: ***€ 62.500,00***

Prezzo DI STIMA del diritto e quota per 1/2 : ***€ 31.250,00***

Firmato Da: CAPOTOSTI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42d6528d93e2dcc8f3ede7de134e9087

Beni in siti nel Comune di **Ferentillo (TR)**
- Via dell'Abbazia n. 19 -

- APPARTAMENTO -

→ *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***

Il sottoscritto Esperto ha verificato la completezza della Certificazione Notarile sostitutiva ovvero che in essa sono riportati i titoli di provenienza e che nella certificazione sono riportati correttamente i dati catastali e storici, degli immobili facenti parte del compendio pignorato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento sito in Ferentillo, Fraz. Macenano (TR) CAP 05034, Via dell'Abbazia 19

Quota e tipologia del diritto catastale attuale
1/1 Piena proprietà
OMISSIS Omissis Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al Catasto Fabbricati di Terni:
Intestazione catastale attuale:
OMISSIS nato a Omissis (XX) il xx/xx/19xx codice fiscale OMISSIS, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - **foglio 12**, **particella 400 sub 8**, indirizzo Via dell'Abbazia n. 19, piano T-1, Comune Ferentillo (TR), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 169 mq, rendita € 464,81.

Conformità catastale:
Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso l'Agenzia del Entrate Ufficio del Territorio del Comune di Terni, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:
conseguentemente al rilievo metrico dell'appartamento ubicato la piano rialzato (catastalmente piano primo), risulta avere una parziale diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale presente agli atti catastali. Nello specifico, tale difformità consistono, in una diversa grandezza dei vani "Letto 2" e "Letto 3" rispetto al disimpegno.
Oltre quanto sopra, è presente una finestra sulla parete est del vano soggiorno nonché si sono evidenziate delle differenze nello spessore dei muri interni.
Al piano seminterrato si è riscontrata la presenza di un muro realizzato in corrispondenza dell'apertura carrabile posta sul lato est. Esternamente non si riscontrano variazioni in quanto il muro risulta realizzato a filo muro interno dell'unità immobiliare.
Inoltre risulta incoerente l'indicazione del piano tra la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico.
Difformità sono rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla presente (Allegato "…").
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia, quest'ultimo risulta catastalmente non correttamente intestato.
In conseguenza del rogito a firma del Notaio in Terni Dr. Fulvio Sbrolli del 26/07/1996, Repertorio n. 92568, il Sig. Omissis Omissis (sottoscrittore dell'atto) e la Sig. Omissis Omissis (non presente all'atto) – coniugi in comunione dei beni – acquisivano la quota di 1/2 ciascuno del diritto di nuda proprietà.
Successivamente al ricongiungimento dell'usufrutto in morte di Omissis Omissis, Omissis Omissis e Omissis Omissis acquisivano il diritto di 1/2 ciascuno dell'usufrutto, tale per cui dal 20/10/2001 divenivano titolari per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.
Alla data di stesura della presente, inoltre, risulta deceduto il Sig. Omissis Omissis. In conseguenza di ciò risulta necessaria la volturazione della quota in capo a quest'ultimo successivamente alla presentazione della dovuto Dichiarazione di Successione.

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità catastale

Firmato Da: CAPOTOSTI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42d6528d93e2dcc8f3ede7de134e9087

Regolarizzabile mediante:
- presentazione di volture catastali per rettifica di intestazione
- presentazione di Docfa per variazione catastale

Spese catastali e tecniche: **€ 1.000,00** (*l'importo tiene conto delle spese ed imposte catastali stimate alla data di stesura della presente)*

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona:	periferica
Area urbanistica:	periferica a traffico locale con parcheggi assenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Principali collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria Terni (TR) 23,0 Km Superstrada (Terni-Orte) 26,0 Km Autostrada (Orte) 60,0 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Appartamento sito in Ferentillo, Fraz. Macenano (TR) CAP 05034, Via dell'Abbazia 19
alla data del sopralluogo di rito effettuato il 23/01/2020, l'immobile risulta occupato da Omissis Omissis con la propria famiglia

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 volontaria attiva a favore di **OMISSIS** avente sede in Omissis (XX) codice fiscale OMISSIS contro **OMISSIS Omissis** nato a Omissis (XX) il xx/xx/19xx codice fiscale OMISSIS e OMISSIS Omissis nata a Omissis (XX) il xx/xx/19xx codice fiscale OMISSIS, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, a firma di Notaio in Terni Dr. Fulvio Sbrolli del 03/10/2007 Repertorio n. 163732/30282, iscritta a Terni in data **04/10/2007** al numero di Registro Generale 12384 ed al numero di Registro Particolare **3017**.
Importo ipoteca: € omissis
Importo capitale: € omissis

Gravante sul bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ferentillo (TR) col Foglio 12 Particella 400 subalterno 8

Firmato Da: CAPOTOSTI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42d6528d93e2dcc8f3ede7de134e9087

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore di **OMISSIS** avente sede in Omissis (XX) codice fiscale OMISSIS contro **OMISSIS Omissis** nata a Omissis (XX) il xx/xx/19xx codice fiscale OMISSIS, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, a firma di UNEP Tribunale di Terni del 20/03/2019 Repertorio n. 623, trascritto a Terni il **10/05/2019** al numero di Registro Generale 4759 ed al numero di Registro Particolare **3360**.

Relativo al bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ferentillo (TR) col Foglio 12 Particella 400 subalterno 8

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645-TER c.c. contro **OMISSIS Omissis** nato a Omissis (XX) il xx/xx/19xx codice fiscale OMISSIS, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Notaio in Terni Dr. Fulvio Sbrolli del 15/05/2014 Repertorio n. 191213/40440, trascritto a Terni il **22/05/2014** al numero di Registro Generale 4494 ed al numero di Registro Particolare **3515**.

Relativo al bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ferentillo (TR) col Foglio 12

Il conferente, ai sensi degli articoli 1322 e 2645-ter del codice civile, ha destinato la piena proprietà del bene descritto nell'atto al soddisfacimento dei bisogni e degli interessi (garantire un alloggio ai propri figli; assicurare cure sanitarie ai propri figli; assicurare ai propri figli la frequenza di corsi universitari e post-universitari, specializzazioni sia in Italia che all'estero; assicurare ai figli una tutela futura quale rendita vitalizia), dei propri figli Omissis Omissis, nato a Omissis il xx omissis 19xx, Omissis Omissis, nato a Omissis il xx omissis 19xx e Omissis Omissis Omissis, nata a Omissis il xx omissis 19xx. Il vincolo di destinazione è costituito per la durata di 30 anni a partire dalla data della stipula dell'atto. Detto bene e i suoi frutti possono essere impiegati dal conferente esclusivamente per la realizzazione dello scopo derivante dal vincolo di destinazione; a tal fine, il bene di cui oltre viene segregato a far tempo dalla data dell'atto per la destinazione allo stesso conferita e diventa quindi separato dal restante patrimonio del conferente medesimo. Il vincolo di destinazione è revocabile da parte del conferente.

Relativo al bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ferentillo (TR) col Foglio 12 Particella 400 subalterno 8

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:
L'IMMOBILE NON FA PARTE DI UN CONDOMINIO COSTITUITO.

Corpo **A**
Immobile sito in Ferentillo, Fraz. Macenano (TR) CAP 05034, Via dell'Abbazia 19

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	non accessibile
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	nessuno
Attestazione Prestazione Energetica (APE):	Non presente
Indice di prestazione energetica *(presunta)*:	**G**

Firmato Da: CAPOTOSTI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42d6528d93e2dcc8f3ede7de134e9087

Note: Al momento del sopralluogo allo scrivente non è stato consegnato il Libretto d'Impianto indispensabile per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Data la normativa di riferimento che prevede, in mancanza del predetto libretto, l'eventuale rilascio dell'A.P.E. con scadenza al 31 dicembre dell'anno successivo all'emissione del certificato, si ritiene di non redigerlo fin quando al sottoscritto non sarà consegnato il dovuto o comunque al momento dell'aggiudicazione del bene successivamente alla vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **OMISSIS Omissis** nato a Omissis (XX) il xx/xx/19xx codice fiscale OMISSIS, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e **OMISSIS Omissis** nato a Omissis (XX) il xx/xx/19xx per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, **da data antecedente il ventennio al 26/07/1996**.

- **OMISSIS Omissis** nato a Omissis (XX) il xx/xx/19xx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, **dal 26/07/1996 al 26/07/1996**, in forza di atto a firma di Notaio in Terni (TR) Dr. Fulvio Sbrolli in data 26/07/1996 Repertorio 92567, trascritto a Terni in data **05/08/1996** al Registro Generale n. 6610 ed al Registro Particolare n. **4975**.

- **OMISSIS Omissis** nato a Omissis (XX) il xx/xx/19xx codice fiscale OMISSIS, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e **OMISSIS Omissis** nato a Omissis (XX) il xx/xx/19xx, per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto **dal 26/07/1996 al 20/10/2001**, in forza di atto a firma di Notaio in Terni (TR) Dr. Fulvio Sbrolli in data 26/07/1996 Repertorio 92568, trascritto a Terni in data **05/08/1996** al Registro Generale n. 6611 ed al Registro Particolare n. **4976**.
Alla data del 26/07/1996, con l'atto sopra riportato, essendo il Sig. Omissis Omissis coniugato in regime di comunione dei beni, risulta divenire proprietaria anche il detto coniuge Sig.ra Omissis Omissis.

- **OMISSIS Omissis** nato a Omissis (XX) il xx/xx/19xx codice fiscale OMISSIS e **OMISSIS Omissis** nata a Omissis (XX) il xx/xx/19xx codice fiscale OMISSIS, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, **dal 20/10/2001**, conseguentemente a Ricongiungimento di usufrutto del 31/08/2002.

In conseguenza del decesso di Omissis Omissis, risulta indispensabile provvedere al deposito della dichiarazione di successione ed accettazione, per l'aggiornamento della titolarità del bene oggetto di pignoramento, relativamente alla quota spettante a quest'ultimo.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha effettuato l'accesso presso gli uffici preposti del Comune di Ferentillo per verificare i titoli abilitativi che legittimano l'immobile oggetto della presente.
Dall'accesso sono stati reperiti i seguenti titoli:

1. **Licenza per esecuzione lavori edili**
   Pratica n. 19, prot. n. 325/U.T. del 05/07/1974
   intestata a Omissis Omissis e Omissis
   per costruzione di immobile uso civile abitazione

2. **Abitabilità**
   Pratica n. 19, prot. n. 52/U.T. del 22/01/1981
   intestata a Omissis Omissis e Omissis
   per fabbricato composto da n. 3 piani, n. 2 appartamenti, n. 10 vani utili e n. 4 vani accessori

3. **Denuncia di Inizio dell'Attività**
   Pratica n. 44/96, prot. n. 5727 del 14/11/1996
   intestata a Omissis Omissis
   per realizzazione locale tecnico per alloggiamento caldaia
   non risulta agli atti la dichiarazione di fine lavori

Firmato Da: CAPOTOSTI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42d6528d93e2dcc8f3ede7de134e9087

4. **Denuncia di Inizio dell'Attività**
   Pratica n. 04/2003, prot. n. 360 del 30/06/2003
   intestata a Omissis Omissis
   per opere interne
   non risulta agli atti la dichiarazione di fine lavori

7.1 *Conformità edilizia:*

Il C.T.U. conseguentemente al rilievo metrico e fotografico effettuato durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso il Comune di Ferentillo, ha rilevato le seguenti difformità (già elencate al punto *1. Conformità catastale)*:
l'appartamento ubicato la piano rialzato (catastalmente piano primo), risulta avere una parziale diversa distribuzione interna rispetto all'elaborato grafico allegato alla D.I.A. n. 04/2003 prot. 360/03 del 30/06/2003. Nello specifico, tali difformità consistono, in una diversa grandezza dei vani "Letto 2" e "Letto 3" rispetto al disimpegno.
Oltre quanto sopra, è presente una finestra sulla parete est del vano soggiorno nonché si sono evidenziate delle differenze nello spessore dei muri interni.
Al piano seminterrato si è riscontrata la presenza di un muro realizzato in corrispondenza dell'apertura carrabile posta sul lato est. Esternamente non si riscontrano variazioni in quanto il muro risulta realizzato a filo muro interno dell'unità immobiliare.
Inoltre il piano seminterrato, rispetto all'ultimo titolo edilizio reperito (D.I.A. del 1996) risulta internamente diviso in più locali tra cui è presente un locale w.c.; inoltre, viste le finiture e gli arredi, si è accertato il cambio di destinazione d'uso.
Dall'analisi dei titolo abilitativi, non risultano dichiarate modifiche interne al piano seminterrato e/o dichiarazioni per il cambio di destinazione d'uso.

L'art. 34-bis del D.P.R. 380/01 cita:

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive
(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)
1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Per quanto all'art. 34-bis del D.P.R. 380/01, la diversa distribuzione interna accertata nell'appartamento ubicato al piano rialzato, rientra nelle Tolleranze costruttive quindi non costituiscono violazione edilizia onde per cui non risulta necessario alcun titolo abilitativo in sanatoria.
Relativamente alla presenza della finestra posta sulla parete est del soggiorno, per la regolarizzazione risulta indispensabile la presentazione di istanza in sanatoria (SCIA). Per l'istanza di sanatoria dovranno essere richieste agli uffici competenti delle Provincia di Terni le dovute autorizzazioni in sanatoria per le l'esecuzione dell'apertura su muratura portante, le quali comporteranno, per interventi denunciati ed effettuati in data postuma alla realizzazione, la denuncia agli enti giudiziari preposti.
Per le opere al piano seminterrato, accertati i presupposti per il cambio di destinazione d'uso ovvero verificati i requisiti di abitabilità, rapporti aero-illuminati e salubrità, si ritiene indispensabile il cambio di de-

Firmato Da: CAPOTOSTI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42d6528d93e2dcc8f3ede7de134e9087

stinazione d'uso in sanatoria, di tutto o di parte .
Successivamente alla regolarizzazione dell'immobile, dovrà essere presentata al Comune di Ferentillo istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità secondo quanto vigente al momento dell'effettiva presentazione della richiesta.

Regolarizzabili mediante:
- Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17 della L.R. 21/2004 per le opere sanabili
- Agibilità

Oneri e spese tecniche: **€ 7.500,00** (*l'importo tiene conto degli oneri di sanatoria, delle imposte e dei contributi alla data di stesura della presente)*

Nel sopra indicato importo non sono compresi i costi per eventuali adeguamenti strutturali ed impiantistici indispensabili per la rispondenza alle normative di riferimento al momento della presentazione della sanatoria nonché riferiti alla data di emissione delle Di.Ri.

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia

Descrizione: **Appartamento**

Appartamento con si sviluppa su un unico piano fuori terra, con accesso dal vano scale comune, e composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere un bagno e tre balconi, oltre locali accessori al piano seminterrato (da sanare) rifiniti costituiti da un locale cucina più due vani.

Superficie utile complessiva appartamento piano rialzato **96,55 mq**
Superficie utile complessiva balconi piano rialzato **27,90 mq**
Superficie utile complessiva locali piano seminterrato **48,10 mq**

L'immobile risulta in buone condizione di conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Tetto	tipologia: **a doppia falda** isolamento: **assente** condizioni: **sufficienti ma necessitante di manutenzione** materiale di copertura**: tegole**
Solai	tipologia: **latero-cemento**
Murature perimetrali	tipologia: **pietrame e tufo** finiture: **intonacate non tinteggiate**
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e vetro termico** materiale: **legno** condizioni interna: **sufficiente** condizione esterna: **insufficiente** materiale protezione**: materiale plastico** tipologia: **serrande** condizioni: **sufficienti**
Pavimentazione interna Camere da letto	materiale: **parquet te** condizioni: **sufficienti**
Pavimentazione interna	materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**
Pavimentazione interna bagno	materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**
Rivestimento bagno	materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Firmato Da: CAPOTOSTI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42d6528d93e2dcc8f3ede7de134e9087

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni a vista: **sufficienti da verificare** conformità: **assente ed impianto con possibile necessità di adeguamento alle normative vigenti**
Gas	tipologia: **sottotraccia** condizioni a vista: **non verificabili** conformità: **assente ed impianto con possibile necessità di adeguamento alle normative vigenti**
Idrico-sanitario	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni a vista: **non verificabili** conformità: **assente ed impianto con possibile necessità di adeguamento alle normative vigenti**
Termico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **non verificabili** libretto d'impianto: **non fornito** conformità: **assente ed impianto con possibile necessità di adeguamento alle normative vigenti**

CONSISTENZA EFFETTIVA DELL'IMMOBILE

Destinazione	Parametro	Superficie reale
Appartamento – Ingresso	superficie reale netta	3,60 mq
Appartamento – Soggiorno	superficie reale netta	21,60 mq
Appartamento – Cucina	superficie reale netta	21,65 mq
Appartamento – Disimpegno	superficie reale netta	3,30 mq
Appartamento – Letto 1	superficie reale netta	14,65 mq
Appartamento – Letto 2	superficie reale netta	16,15 mq
Appartamento – Letto 3	superficie reale netta	9,45 mq
Appartamento – Bagno	superficie reale netta	6,15 mq
Appartamento – Balcone 1	superficie reale netta	9,50 mq
Appartamento – Balcone 2	superficie reale netta	13,60 mq
Appartamento – Balcone 3	superficie reale netta	4,80 mq
Piano Seminterrato – Cucina	superficie reale netta	17,00 mq
Piano Seminterrato – Vano 1	superficie reale netta	19,20 mq
Piano Seminterrato – Vano 2	superficie reale netta	9,20 mq
Piano Seminterrato – Bagno	superficie reale netta	2,70 mq
Piano Seminterrato – C.T.	superficie reale netta	2,85 mq
Piano Seminterrato – Ripostiglio	superficie reale netta	1,30 mq

Firmato Da: CAPOTOSTI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42d6528d93e2dcc8f3ede7de134e9087

8.

8.1 Criterio di stima

Procedimento di stima comparativo Market Comparison Approach (M.C.A.)
(Data della stima 22/01/2021)

Dalle ricerche effettuate in Catasto ed in Conservatoria risulta che:
- nel Foglio n. 12 ci sono 32 U.I. con categoria A/2 e ci sono 76 U.I. con categoria A/3;
- nel periodo dal 25/05/2016 (vista la scarsità degli immobili nella zona) al 25/05/2020, nel Foglio n. 12 di Ferentillo, risultano n. 46 Trascrizioni;
- delle 46 Trascrizioni solo due riguardano compravendite relative alle Categorie A/2 ed A/3;
- agli atti notarili delle due compravendite non sono allegate le planimetrie catastali delle U.I., pertanto come parametro si assunta la superficie totale catastale, sia per i Comparabili e sia per l'immobile da stimare;
- il tasso di mercato è stato calcolato in base alla media delle variazioni delle quotazioni riportate nelle Statistiche Regionali per il Residenziale degli anni 2016/17 e 2017/18, pubblicate dall'O.M.I.:
  →media – 0,27%
  →(Rapporto SR 2019, pagina 25, Tabella 13, Variazione 2017/2018 = 0,00%)
  →(Rapporto SR 2018, pagina 25, Tabella 13, Variazione 2016/2017 = 0,53%);

- In base ai calcoli il valore di mercato è di € 71.000,00, pari ad un valore unitario di €/mq 420,12 ed una divergenza tra i prezzi corretti del 2,80% (sino ad una divergenza del 10/15% il valore definito può essere considerato valido).
Il valore unitario ha avuto anche il conforto di una ricerca Desktop effettuata per la zona in questione

8.2 Fonti per la stima (comparabili):

Comparativo 1
Atto di compravendita a firma di Notaio in Terni Dr. Gian Luca Pasqualini del 22/10/2019, repertorio n. 69793/22337, trascritto a Terni in data **31/10/2019** al Registro Generale n. 10858 ed al Registro Particolare n. **7633**

Comparativo 2
Atto di compravendita a firma di Notaio in Terni Dr. Filippo Clericò del 20/05/2016, repertorio n. 17573/12260, trascritto a Terni in data **07/06/2016** al Registro Generale n. 5519 ed al Registro Particolare n. **3888**

8.3 Valutazione corpo:

Valore di stima dell'intero (1/1)	***€ 71.000,00***
Valore complessivo diritto e quota (1/2)	***€ 35.500,00***

Firmato Da: CAPOTOSTI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42d6528d93e2dcc8f3ede7de134e9087

Valore di stima per il diritto e quota dell'intero ***€ 71.000,00***

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima per 1/1:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	*€ 10.650,00*
Totale costi ed oneri per sanatorie	€ 8.500,00
Costi ed oneri per sanatorie per diritto e quota di 1/1	*€ 8.500,00*

8.5 Prezzo base d'asta del lotto per il diritto di 1/1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: ***€ 51.850,00***

Vendita non seggetta ad IVA

Valore di stima per il diritto e quota di 1/2 ***€ 35.500,00***

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima per 1/1:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	*€ 5.325,00*
Totale costi ed oneri per sanatorie	€ 8.500,00
Costi ed oneri per sanatorie per diritto e quota di 1/2	*€ 4.250,00*

8.7 Prezzo base d'asta del lotto per il diritto di 1/1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: ***€ 25.925,00***

Vendita non seggetta ad IVA

Terni, 22 gennaio 202

L'Esperto alla stima
Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo n. 599
Geometra
CAPOTOSTI MIRKO

Firmato Da: CAPOTOSTI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42d6528d93e2dcc8f3ede7de134e9087

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

*PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° **36/2019***

OMISSIS

contro

OMISSIS

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via G. Menotti Serrati n° 11/A – Terni (TR)

Tel. (+39) 0744 460062 - Fax (+39) 0744 460062

Cell. (+39) 328 4118274

e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

www.studiotecnicogmc.com

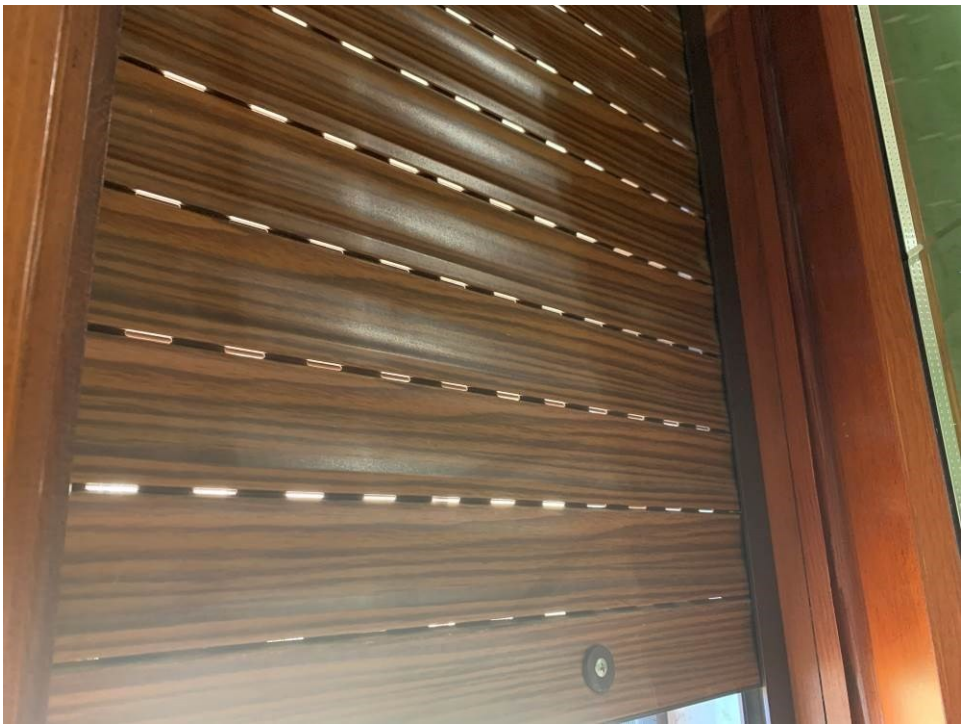
Studio Tecnico **Geom. MIRKO CAPOTOSTI**
Via G. Menotti Serrati n. 11/A – 05100 Terni
Tel. (+39) 0744 460062 – Cell. (+39) 328 4118274
E-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com – PEC mirko.capotosti@geopec.it

FOTOGRAMMA n° 1

FOTOGRAMMA n° 2

FOTOGRAMMA n° 3

FOTOGRAMMA n° 4



FOTOGRAMMA n° 5

FOTOGRAMMA n° 6

FOTOGRAMMA n° 7

FOTOGRAMMA n° 8

FOTOGRAMMA n° 9

FOTOGRAMMA n° 10

FOTOGRAMMA n° 11

FOTOGRAMMA n° 12

FOTOGRAMMA n° 13

FOTOGRAMMA n° 14

FOTOGRAMMA n° 15

FOTOGRAMMA n° 16

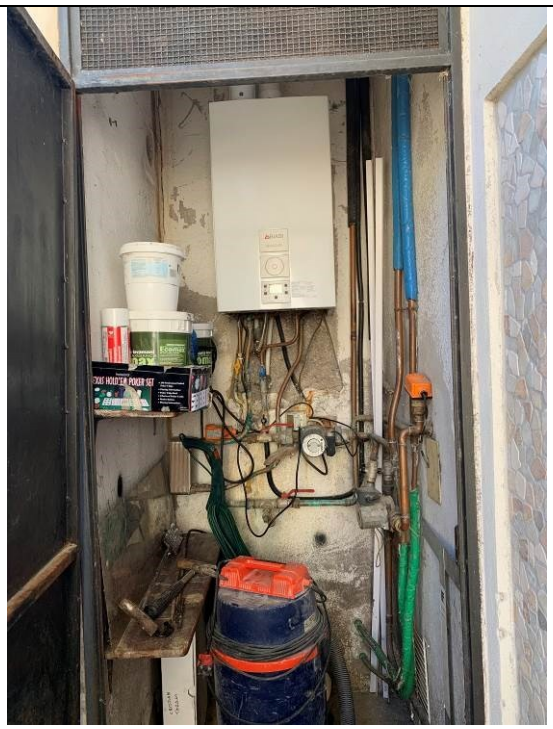
FOTOGRAMMA n° 17

FOTOGRAMMA n° 18

FOTOGRAMMA n° 19

FOTOGRAMMA n° 20

FOTOGRAMMA n° 21



FOTOGRAMMA n° 22

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0011998 del 05/02/2007

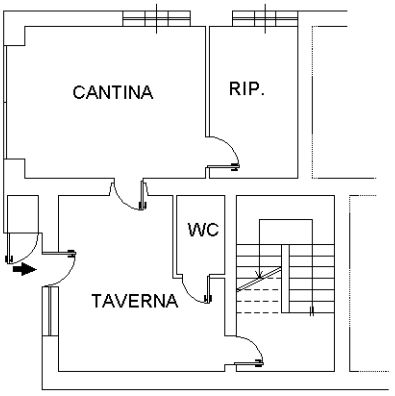
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ferentillo

Via Dell'abbazia civ. 19

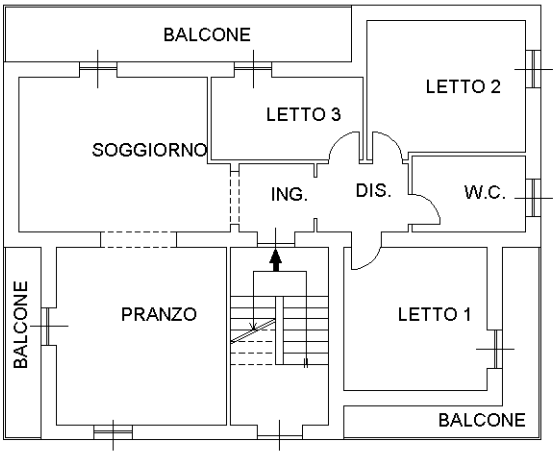
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 12
Particella: 400
Subalterno: 8

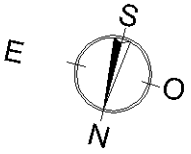
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO SEMINTERRATO
h=2.70



PIANTA PIANO PRIMO
h=2.70





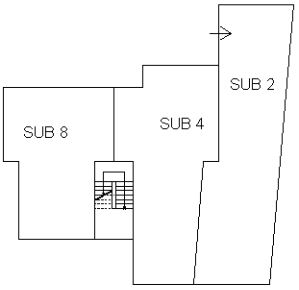
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2021 - Comune di FERENTILLO (D538) - < Foglio: 12 - Particella: 400 - Subalterno: 8 >
VIA DELL`ABBAZIA n. 19 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Trotti Riccardo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Terni N. 959

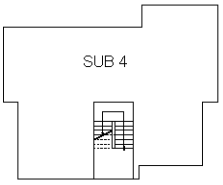
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Ferentillo	Protocollo n. TR0011998 del 05/02/2007
Sezione: Foglio: 12 Particella: 400	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

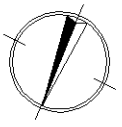


PIANO SEMINTERRATO

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



N

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2021 - Comune di FERENTILLO (D538) - < Foglio: 12 - Particella: 400 - Elaborato planimetrico >