

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 132/2012

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO 1

Studio Tecnico

Geom. VALENTINA DE NICOLA

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/438087 ~ cell. 347/1637368

E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

OMISSIS

contro

OMISSIS

OMISSIS

LOTTO 001

N. Gen. Rep. 132/2012

Giudice: **Dott.ssa Paola Vella**
Custode Giudiziario: **Avv. Giorgio Biancifiori**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Geom. Valentina De Nicola**
Codice fiscale DNCVNT75B60L117N - partita IVA 01285240550
Con studio in: Via San Marco n. 13 - Terni
telefono 0744/406091 - fax 0744/438087 - cell 347/1637368
e-mail valentinadenicola@libero.it
pec valentina.de.nicola@geopec.it

Beni in Giove (TR)
Via Santa Maria De Mattias n. 274/A

LOTTO: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. ABITAZIONE

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Giove (TR), Via Santa Maria De Mattias n. 274/A.

L'unità immobiliare si sviluppa in due piani.

Al piano primo è composta da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere, un wc ed un ripostiglio con predisposizione bagno per una superficie utile di circa mq 92,85.

Allo stesso piano, a servizio dell'abitazione ci sono 2 balconi, il primo si accede dal soggiorno ed ha una superficie utile di circa mq 13,2, il secondo, si accede dalla camera da letto piccola ed ha una superficie utile di circa mq 6,57.

Tramite una scala interna a rampa unica, ubicata in soggiorno, si accede al piano secondo costituito da un sottotetto abitabile ed un w.c. per una superficie utile di circa mq 54,10.

I vani dell'abitazione risultano tutti ben illuminati ed aerati.

L'unità immobiliare si presenta in buona stato di manutenzione, con buone rifiniture.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

- omissis , nato a omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/2 della piena proprietà;

- omissis , nata a omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/2 della piena proprietà;

foglio n. 4, particella n. 674 sub 10, categoria A/2, classe 2, consistenza catastale 8,5 vani, piano 3 e 4, rendita catastale € 222,08.

B. GARAGE

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage sito in Giove (TR), Via Santa Maria De Mattias n. 274/A.

Trattasi del locale autorimessa posto al piano seminterrato dell'edificio.

L'immobile si presenta con buone rifiniture (è presente la pavimentazione su tutta la superficie).

L'accesso al vano avviene tramite la rampa carrabile posta sul fronte dell'edificio, o percorrendo la scala interna.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

- omissis , nato a omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/2 della piena proprietà;

- omissis , nata a omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/2 della piena proprietà;

foglio n. 4, particella n. 674 sub 17, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale 31 mq, piano S1, rendita catastale € 62,44.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Caratteristiche zona: | periferica normale |
| Area urbanistica: | residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali. |
| Principali collegamenti pubblici: | autobus 0,05 km. autostrada 10 km. stazione ferroviaria 10 km. strada provinciale n. 31, 0,05 km. |
| Servizi offerti dalla zona: | biblioteca (sufficiente) campo da calcio (buono) farmacie (sufficiente) municipio (buono) parco giochi (sufficiente) scuola materna (sufficiente) scuola media inferiore (sufficiente) negozi al dettaglio (sufficiente) supermercato (sufficiente) |

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione ed il garage è occupata dai Sig.ri omissis omissis in qualità di proprietari degli immobili.

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:

- Convenzione Edilizia a favore di **Comune di Giove** derivante da Atto notarile pubblico a rogito del Segretario Comunale del Comune di Giove, Dott.ssa Rosalba Colucci, in data 11/07/1991 Repertorio n. 1205, trascritto a Terni in data **06/02/1992** al n. **1349** del Registro Particolare.

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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore della **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis** **omissis** per la piena proprietà per 1/1, gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Giove con il foglio n. 4 particella n. 674 sub 10 (abitazione), derivante da Atto notarile Pubblico a firma del Notaio Dott. De Rossi Antonio Felice, con sede in Amelia – TR, in data 03/08/2006 Repertorio n. 18699/3161, iscritto a Terni in data **04/08/2006** al n. **2340** del Registro Particolare

Importo ipoteca: € **80.000,00**.

Importo capitale: € **40.000,00**.

- Ipoteca legale attiva a favore di **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis**, per ½ della piena proprietà, gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Giove con il foglio n. 4 particella n. 674 sub 10 e foglio n. 4 particella n. 674 sub 17, gravante anche su altri beni oggetto del lotto 2 ed altri beni non oggetto del pignoramento, derivante da ipoteca legale esattoriale a firma di Equitalia Terni S.p.A., con sede in Terni, in data 11/08/2009 Repertorio n. 8493, iscritto a Terni in data **21/08/2009** al n. **1980** del Registro Particolare

Importo ipoteca: € **31.349,18**.

Importo capitale: € **12.767,93**.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore della **omissis** **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis**, per ½ della piena proprietà, gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Giove con il foglio n. 4 particella n. 674 sub 10 e foglio n. 4 particella n. 674 sub 17, gravante anche su altri beni oggetto del lotto 2 ed altri beni non oggetto del pignoramento, derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Terni, in data 09/08/2010 Repertorio n. 1069, iscritto a Terni in data **18/08/2010** al n. **1897** del registro Particolare
 Importo ipoteca: € **31.000,00**.
 Importo capitale: € **17.000,00**.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore della **omissis** **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis**, per ½ della piena proprietà, gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Giove con il foglio n. 4 particella n. 674 sub 10 e foglio n. 4 particella n. 674 sub 17, gravante su altri beni non oggetto del pignoramento, derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Terni, in data 09/08/2010 Repertorio n. 1069/1, iscritto a Terni in data **19/05/2011** al n. **971** del Registro Particolare
 Importo ipoteca: € **31.000,00**.
 Importo capitale: € **17.000,00**.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore della **omissis** **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis**, per ½ della piena proprietà, gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Giove con il foglio n. 4 particella n. 674 sub 10 e foglio n. 4 particella n. 674 sub 17, gravante anche su altri beni oggetto del lotto 2 ed altri beni non oggetto del pignoramento, derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Terni, in data 09/08/2010 Repertorio n. 1070, iscritto a Terni in data **18/08/2010** al n. **1898** del registro Particolare
 Importo ipoteca: € **90.000,00**.
 Importo capitale: € **65.098,73**.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore della **omissis** **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis**, per ½ della piena proprietà, gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Giove con il foglio n. 4 particella n. 674 sub 10 e foglio n. 4 particella n. 674 sub 17, gravante su altri beni non oggetto del pignoramento, derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Terni, in data 09/08/2010 Repertorio n. 1070/1, iscritto a Terni in data **19/05/2011** al n. **972** del Registro Particolare
 Importo ipoteca: € **31.000,00**.
 Importo capitale: € **17.000,00**.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore della **omissis** **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis**, per ½ della piena proprietà, gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Giove con il foglio n. 4 particella n. 674 sub 10 e foglio n. 4 particella n. 674 sub 17, gravante su altri beni non oggetto del pignoramento, derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Perugia in data 08/03/2010 Repertorio n. 80, iscritto a Terni in data **22/02/2011** al n. **360** del Registro Particolare
 Importo ipoteca: € **60.000,00**.
 Importo capitale: € **55.825,29**.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento Immobiliare a favore del **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis**, per la piena proprietà per 1/1, gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Giove con il foglio n. 4 particella n. 674 sub 10 e foglio n. 4 particella n. 674 sub 17, gravante anche su altri beni oggetto del lotto 2, derivante da Atto Giudiziario a firma del Tribunale di Terni in data 23/07/2012 Repertorio n. 695, trascritto a Terni in data **08/08/2012** al n. **6326** del Registro Particolare

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è stato realizzato in data antecedente al 1942.

La scrivente presso il Comune di Giove ha reperito i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 2 del 24/01/1998 per lavori di Costruzione di un fabbricato destinato ad uso residenziale;
- Variante n. 1784 del 06/04/2000 per lavori di Costruzione di un fabbricato destinato ad uso residenziale;

Rispetto ai provvedimenti autorizzativi sopra indicati, la scrivente non ha riscontrato nessuna difformità con lo stato di fatto.

4.3.2 Conformità catastale:

L'instestazione catastale dei beni pignorati corrisponde con le risultanze degli atti trascritti presso l'ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.).

I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto.

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione sono state denunciate all'U.T.E. in data 26/05/2005 con protocollo n. TR 0035574 per l'abitazione e in data 26/05/2005 con protocollo TR0035580 per il garage.

Rispetto alle planimetrie catastali, la scrivente non ha riscontrato nessuna difformità con lo stato di fatto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le unità immobiliari non fanno parte di un condominio costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti proprietari:

- **omissis**, nato a omissis il omissis, codice fiscale omissis, proprietà per 1000/1000 della particella n. 146, dal **ante ventennio** al **09/06/1985**.

In forza di atti precedenti al ventennio.

- **omissis**, nata a omissis il omissis, codice fiscale omissis e **omissis**, nato a omissis il omissis, codice fiscale omissis, proprietà per ½ ciascuno sulla particella n. 146 dal **09/06/1985** al **02/04/1996**

In forza di denuncia di successione in morte di omissis in data 09/06/1985, registrato Terni in data 22/10/1985 al n. 31, trascritto a Terni in data **11/01/1986** al n. **364** del Registro Particolare

In forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Luciano Clericò, con sede in Terni, del 06/06/1992 Repertorio n. 64156, trascritto a Terni in data **29/06/1992** al n. **4443** del Registro Particolare con il quale omissis omissis vende a omissis e omissis, per la quota di ½ ciascuno, il terreno distinto al N.C.T. con il foglio n. 4 particella n. 505.

- In forza di atto di permuta a firma del Notaio Dott. Luciano Clericò, con sede in Terni, del 06/06/1992 Repertorio n. 64154, trascritto a Terni in data **29/06/1992** al n. **4444** del Registro Particolare con il quale omissis omissis cede a omissis e omissis, per la quota di ½ ciascuno, il terreno distinto al N.C.T. con il foglio n. 4 particella n. 497 e particella n. 498.

- **omissis** con sede in omissis, codice fiscale omissis dal **02/04/1996** al **27/04/2000**

In forza di atto di compravendita del pratica Notaio Dott. Luciano Clericò, con sede in Terni in data 02/04/1996 repertorio n. 82466, registrato Terni in data 19/04/1996 al n. 1017, trascritto a Terni in data **10/04/1996** al n. **2322** del Registro Particolare con il quale omissis e omissis, per la quota di ½ ciascuno, vendono alla omissis, la piena proprietà dei terreni distinti al N.C.T. con il foglio n. 4 particella 491, particella n. 492, particella n. 497, particella n. 498 e particella n. 505

Attuali proprietari:

- **omissis**, nato ad omissis il omissis, codice fiscale omissis e **omissis**, nata a omissis il omissis, codice fiscale omissis, proprietà per ½ ciascuno dal **27/04/2000** ad **oggi**.

In forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Luciano Clericò, con sede in Terni, in data **27/04/2000** Repertorio n. 110472, registrato Terni in data 11/05/2000 al n. 1189, trascritto a Terni in data **09/05/2000** al n. **3134** del Registro Particolare con il quale omissis vende a omissis e omissis, per la quota di ½ ciascuno, gli immobili oggetto della presente relazione

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 2

Intestata a: Soc. Immobiliare Tiberina S.r.l.

Per lavori di Costruzione di un fabbricato destinato ad uso residenziale

Rilasciata in data 24/01/1998 protocollo n. 2, pratica 23/96

Variante alla Concessione Edilizia del 30/03/2000 n. 1433

Intestata a: Soc. Immobiliare Tiberina S.r.l.

Per lavori di Costruzione di un fabbricato destinato ad uso residenziale

Rilasciata in data 06/04/2000 protocollo n. 1718

Descrizione: **abitazione** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare si sviluppa in due piani.

Al piano primo è composta da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere, un wc ed un ripostiglio con predisposizione bagno per una superficie utile di circa mq 92,85.

Allo stesso piano, a servizio dell'abitazione ci sono 2 balconi, il primo si accede dal soggiorno ed ha una superficie utile di circa mq 13,2, il secondo, si accede dalla camera da letto piccola ed ha una superficie utile di circa mq 6,57.

Tramite una scala interna a rampa unica, ubicata in soggiorno, si accede al piano secondo costituito da un sottotetto abitabile ed un w.c. per una superficie utile di circa mq 54,10.

I vani dell'abitazione risultano tutti ben illuminati ed aerati.

L'unità immobiliare si presenta in buona stato di manutenzione, con buone rifiniture.

Superficie complessiva di circa mq **146.95**

L'edificio è stato costruito nel 1998

L'altezza interna del piano primo è di circa m. 2,70, mentre quella del piano secondo varia da m. 2,00 a m. ****

Il fabbricato è composto da quattro piani complessivi di cui tre fuori terra ed uno interrato

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| PIANO PRIMO | | | | |
| ingresso-soggiorno-angolo cottura | sup reale netta | 33,32 | 1,00 | 33,32 |
| disimpegno | sup reale netta | 3,55 | 1,00 | 3,55 |
| camera | sup reale netta | 14,50 | 1,00 | 14,50 |
| camera | sup reale netta | 9,83 | 1,00 | 9,83 |
| bagno | sup reale netta | 4,74 | 1,00 | 4,74 |
| ripostiglio | sup reale netta | 4,01 | 1,00 | 4,01 |
| vano scale | sup reale netta | 3,13 | 1,00 | 3,13 |
| balcone | sup reale netta | 13,20 | 0,35 | 4,62 |
| balcone | sup reale netta | 6,57 | 0,35 | 2,30 |
| PIANO SECONDO | | | | |
| bagno | sup reale netta | 9,46 | 1,00 | 9,46 |
| soffitta | sup reale netta | 42,88 | 1,00 | 42,88 |
| disimpegno | sup reale netta | 1,76 | 1,00 | 1,76 |
| | | 146,95 | | 134,10 |

Descrizione: **garage** di cui al punto **B**

Trattasi del locale autorimessa posto al piano seminterrato dell'edificio.

L'immobile si presenta con buone rifiniture, è presente la pavimentazione su tutta la superficie.

L'accesso all'immobile avviene tramite la rampa carrabile posta sul fronte dell'edificio, o percorrendo la scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **32.05**

L'edificio è stato costruito nel 1998

L'altezza interna del piano primo è di circa m. 2,50

Il fabbricato è composto da quattro piani complessivi di cui tre fuori terra ed uno interrato

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| garage | sup reale netta | 32,05 | 1,00 | 32,05 |
| | | 32,05 | | 32,05 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: cemento armato condizioni: buone |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: cemento armato ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solaio misto in cemento armato/laterizio condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: cemento armato condizioni: buone |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno blindato condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: clinker condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: clinker condizioni: buone |

Impianti:

| | |
|--------------------|---|
| Antenna collettiva | tipologia: parabola condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |

| | |
|-----------|---|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Termico | tipologia: autonomo diffusori: termoconvettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 17/10/2007 e successive varianti approvata con delibera n. 33 del 10/05/2010 e n. 64 del 21/12/2012 gli immobili sono identificati nella zona C2 mista di espansione

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al III trimestre 2013 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati ad uso abitazione, posti nei Comuni limitrofi tra € 900,00 al mq ed € 1.400,00 al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il I semestre del 2013 propone prezzi di mercato variabili tra € 830,00 ed € 1.000,00 al mq di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 900,00 al mq ed Euro 1.300,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'appartamento ed il garage pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 1.100,00, a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 1.375,00.

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OMI.

8.3 Valutazione corpi:

| ID | Immobile | Superficie utile | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | appartamento | 146,95 | 184.387,50 | 184.387,50 |
| B | box singolo | 32,05 | 22.034,38 | 22.034,38 |
| | | | 206.421,88 | 206.421,88 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): | € 30.963,28 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 175.458,60**

Allegati:

- estratto di mappa catastale;
- planimetrie catastali;
- elaborato planimetrico;
- visure storiche catastali;
- copia delle minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 15/11/2013;
- stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
 - Trascrizione n. 6326 del 08/08/2012 (pignoramento);
 - Iscrizione n. 2340 del 04/08/2006 (ipoteca volontaria);
 - Iscrizione n. 1980 del 21/08/2009 (ipoteca legale);
 - Iscrizione n. 1897 del 18/08/2010 (ipoteca giudiziale);
 - Iscrizione n. 971 del 19/05/2011 (ipoteca giudiziale);
 - Iscrizione n. 1898 del 18/08/2010 (ipoteca giudiziale);
 - Iscrizione n. 972 del 19/05/2011 (ipoteca giudiziale);
 - Iscrizione n. 360 del 22/02/2011 (ipoteca giudiziale);
- copia dell'Atto di Compravendita del Notaio Dott. Luciano Clericò del 27/04/2000 repertorio n. 1104720;
- n. 34 foto.

Terni 03/01/2014

Il Perito
Geom. Valentina De Nicola

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 132/2012

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

ALLEGATI

Studio Tecnico

Geom. VALENTINA DE NICOLA

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/438087 ~ cell. 347/1637368

E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0035574 del 26/05/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove

Via Maria De Mattias

civ. 274A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 674

Subalterno: 10

Compilata da:

Fanelli Giorgio

Iscritto all'albo:

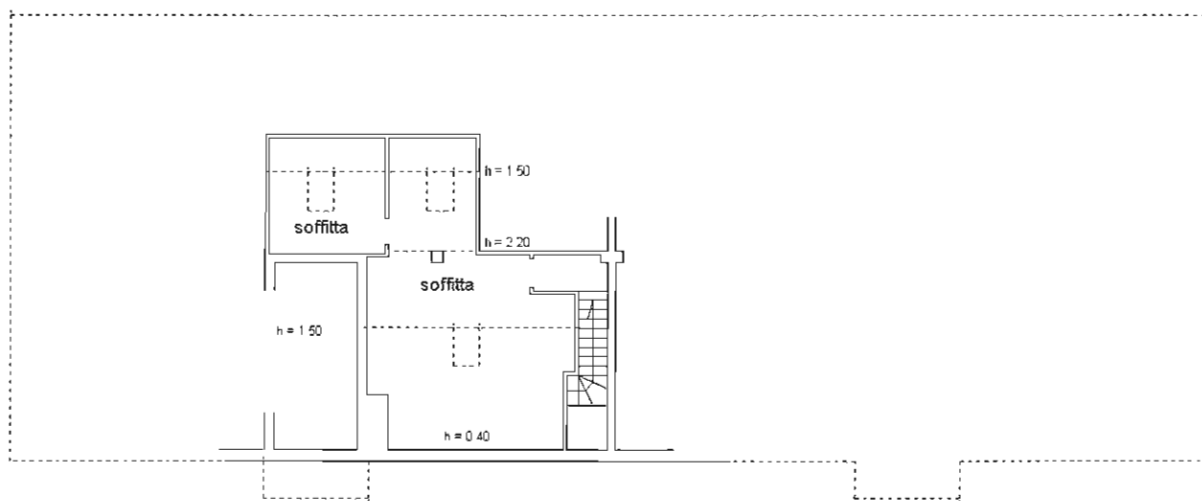
Ingegneri

Prov. Terni

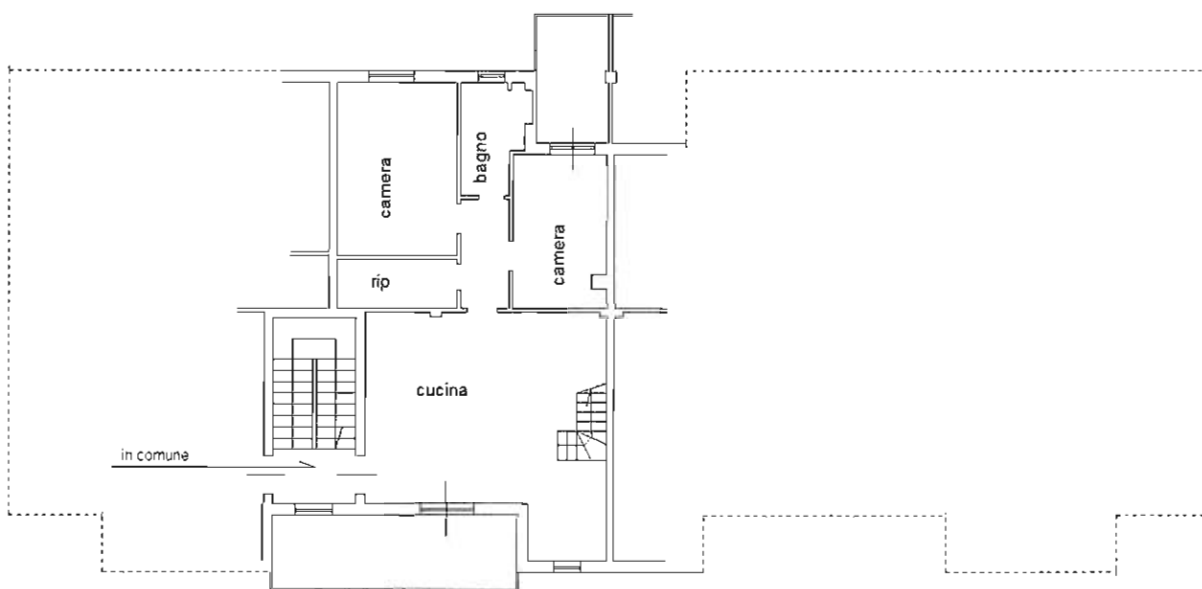
N. 168

Scheda n. 1

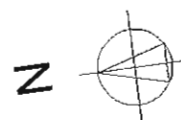
Scala 1:200



PIANO SECONDO
hm = 1.85



PIANO PRIMO
h = 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2013 - Comune di GIOVE (0457) - Foglio: 4 Particella: 674 - Subalterno 10 - VIA SANTA MARIA DE MATTIAS n. 274A piano: 1-2 scala: B;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0035580 del 26/05/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove

Via Maria De Mattias

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 674

Subalterno: 17

Compilata da:

Fanelli Giorgio

Iscritto all'albo:

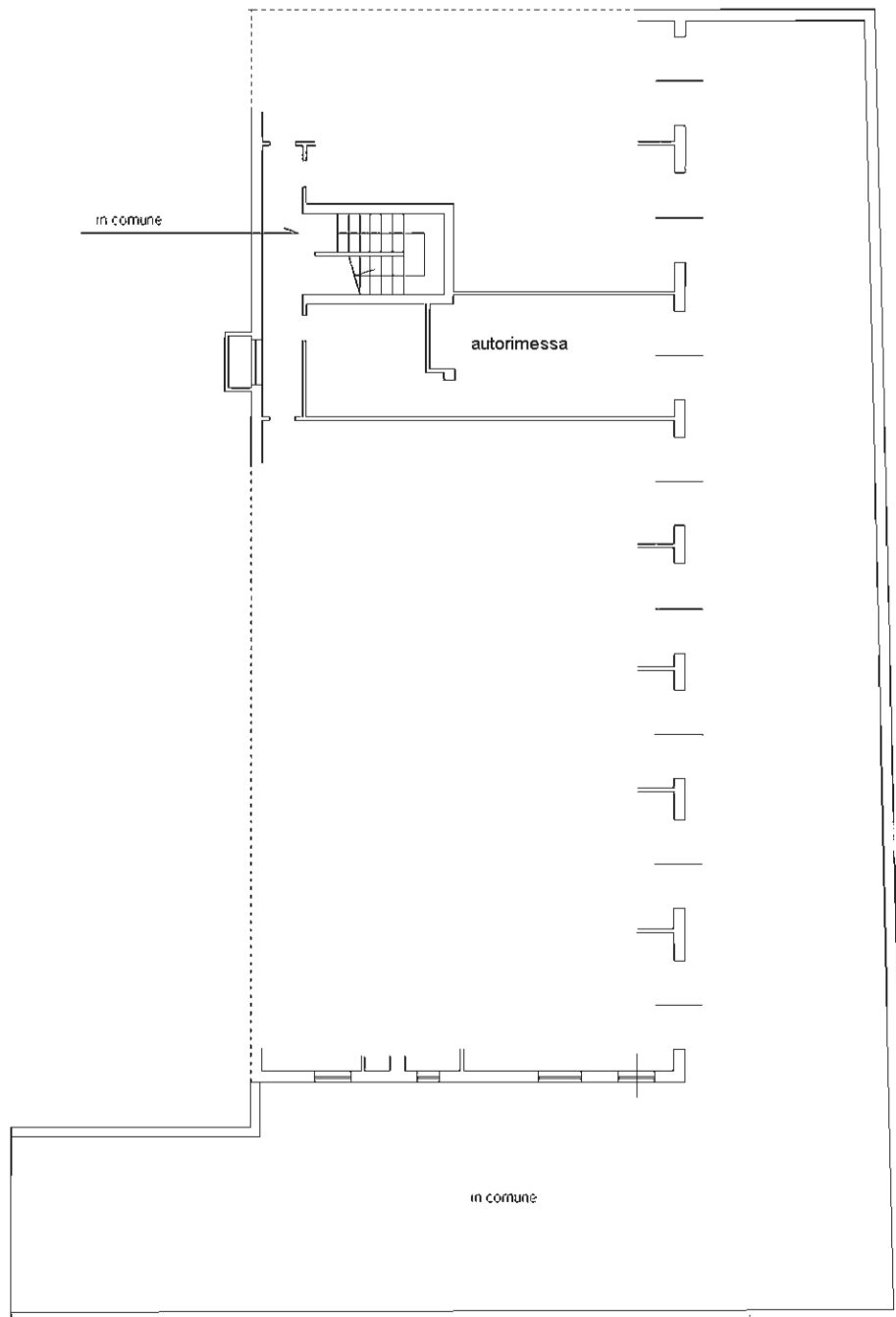
Ingegneri

Prov. Terni

N. 168

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto del Fabbricati - Situazione al 11/11/2013 - Comune di GIOVE (045) - < Foglio: 4 Particella: 674 - Subalterno 17 >
VIA SANTA MARIA DE MATTIAS SNC piano: S1 scala: B;

Ultima Planimetria in atti

PIANO SEMINTERRATO

h = 2.50

Data: 11/11/2013 - n. TR0084642 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

Tot schede: 1 - Formato di acq: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Fanelli Giorgio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni

N. 168

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

Comune di Giove

Protocollo n. TR0035580 del 26/05/2005

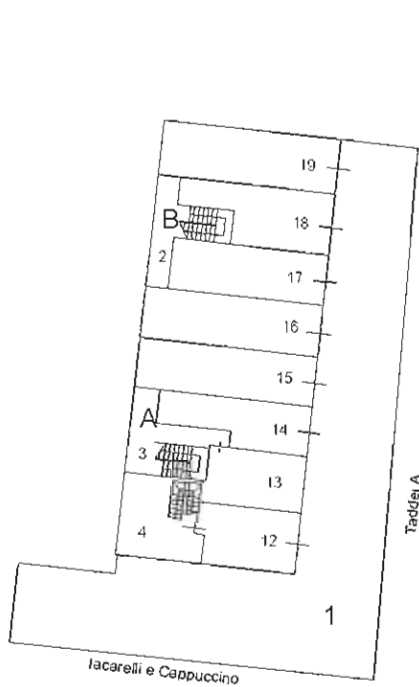
Sezione: Foglio: 4

Particella: 674

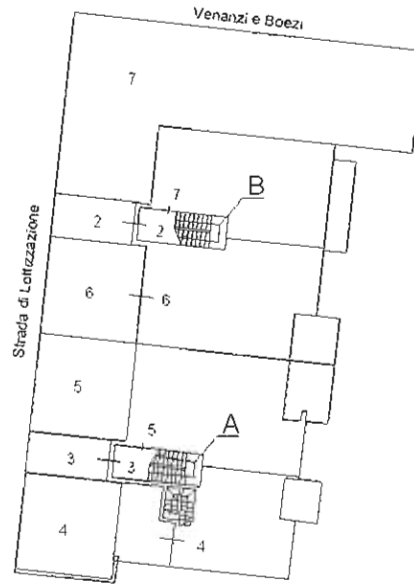
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

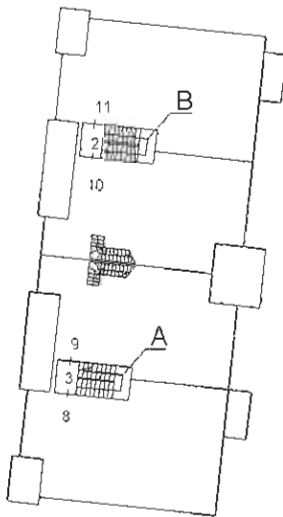
Scala 1 : 500



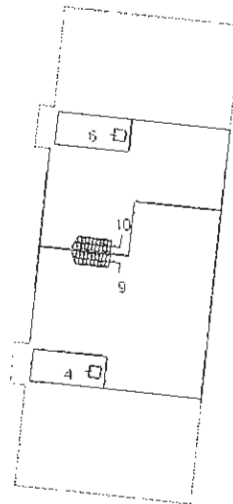
PIANO INTERRATO



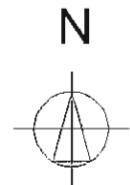
PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima Planimetria in atti

Catasto del Fabbricati - Situazione al 11/11/2013 - Comune di GIOVE (E045) - < Foglio: 4 Particella: 674 - Elaborato planimetrico

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: GIOVE
 Elenco Subaltemi

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | | Sezione | Foglio 4 | Particella 674 | | Tipo mappale | del: |
|--------|-----------------------|---------|-------------|-------------------|------|--|------|
| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n°civ | Piani | Scala | Int. | DESCRIZIONE | |
| 1 | VOC. SAN GIOVANNI | SNC | S1 | | | BCNC - A TUTTI (RAMPA E CORRIDOIO D'ACCESSO ALLE AUTORIMESSE) | |
| 2 | VOC. SAN GIOVANNI | SNC | S1-T1 | | | BCNC - AI SUBB. 6-7-10-16-17-18-19 (AREA E SCALA) | |
| 3 | VOC. SAN GIOVANNI | SNC | S1-T1 | | | BCNC - AI SUBB. 4-5-8-9-12-13-14-15 (AREA E SCALA) | |
| 4 | VIA MARIA DE MATTIAS | 274B | S1-T2 | A | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE | |
| 5 | VIA MARIA DE MATTIAS | 274B | T | A | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE | |
| 6 | VOC. SAN GIOVANNI | SNC | T-2 | B | | IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 7 | VOC. S. GIOVANNI | 274B | T | B | | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| 8 | VOC. SAN GIOVANNI | SNC | I | A | | IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 9 | VOC. SAN GIOVANNI | SNC | I-2 | A | | IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 10 | VIA MARIA DE MATTIAS | 274A | I-2 | B | | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| 11 | VIA MARIA DE MATTIAS | 274A | I | B | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE | |
| 12 | VIA MARIA DE MATTIAS | SNC | S1 | A | | AUTORIMESSA | |
| 13 | VIA MARIA DE MATTIAS | SNC | S1 | A | | AUTORIMESSA | |
| 14 | VOC. SAN GIOVANNI | SNC | S1 | A | | IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 15 | VOC. SAN GIOVANNI | SNC | S1 | A | | IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 16 | VOC. SAN GIOVANNI | SNC | S1 | B | | IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 17 | VIA MARIA DE MATTIAS | SNC | S1 | B | | AUTORIMESSA | |
| 18 | VOC. S. GIOVANNI | SNC | S1 | B | | AUTORIMESSA | |
| 19 | VIA MARIA DE MATTIAS | SNC | S1 | B | | AUTORIMESSA | |

Visura ordinaria

 Richiedente: **DE NICOLA VALENTINA X TRIBUNALE DI TERNI**

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 132/2012

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Studio Tecnico

Geom. VALENTINA DE NICOLA

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/438087 ~ cell. 347/1637368

E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it



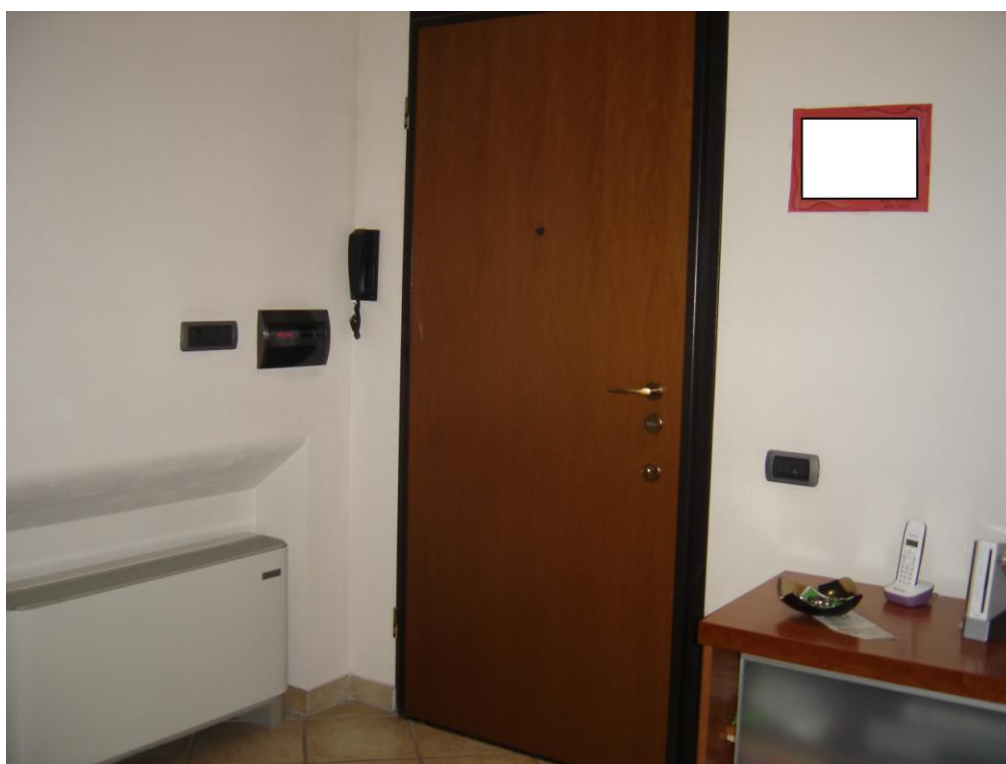
FOTOGRAMMA 1



FOTOGRAMMA 2



FOTOGRAMMA 3



FOTOGRAMMA 4



FOTOGRAMMA 5



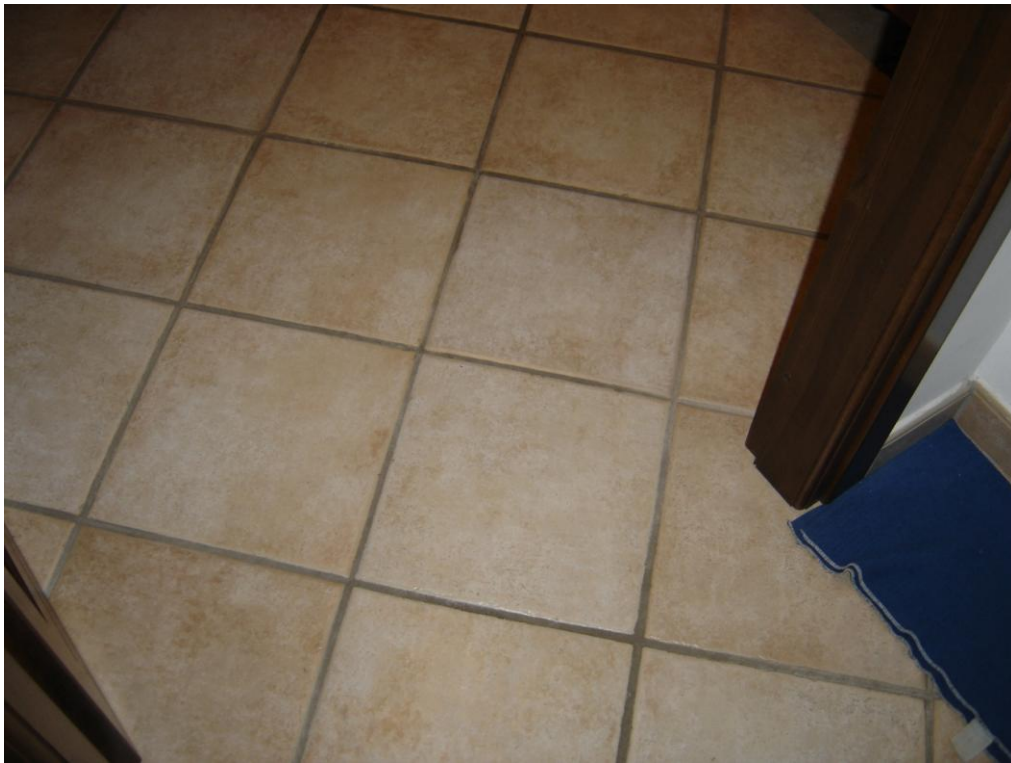
FOTOGRAMMA 6



FOTOGRAMMA 7



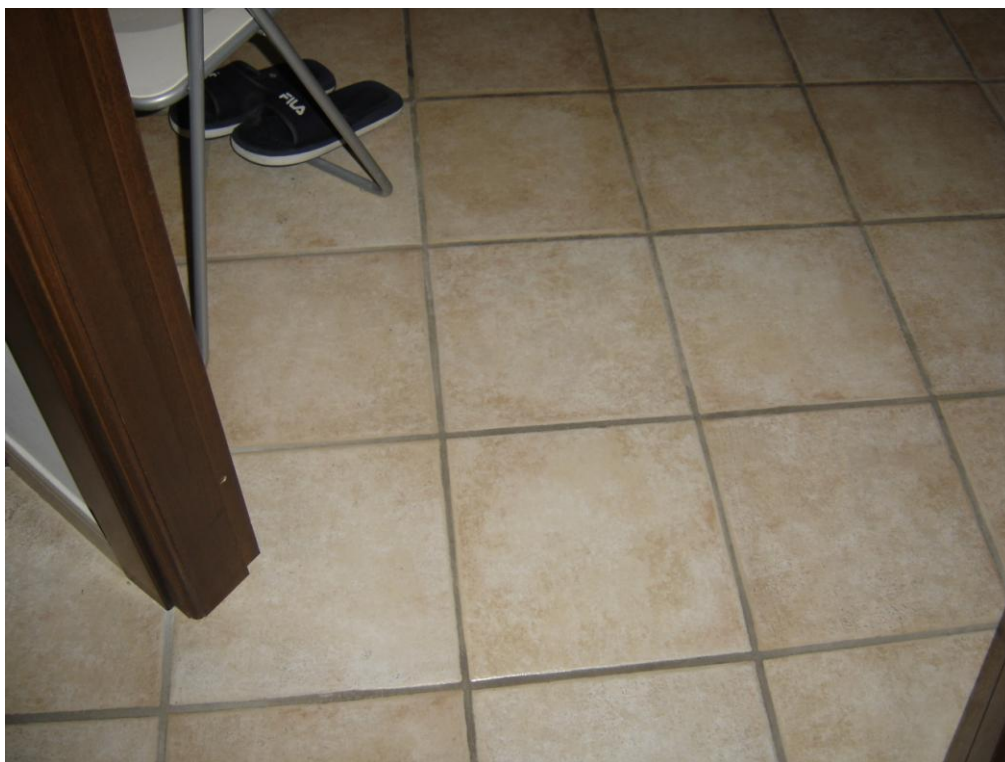
FOTOGRAMMA 8



FOTOGRAMMA 9



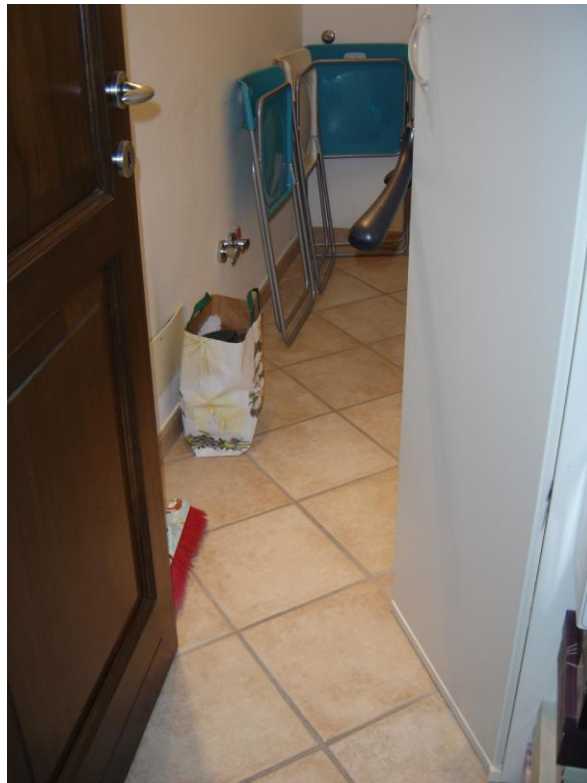
FOTOGRAMMA 10



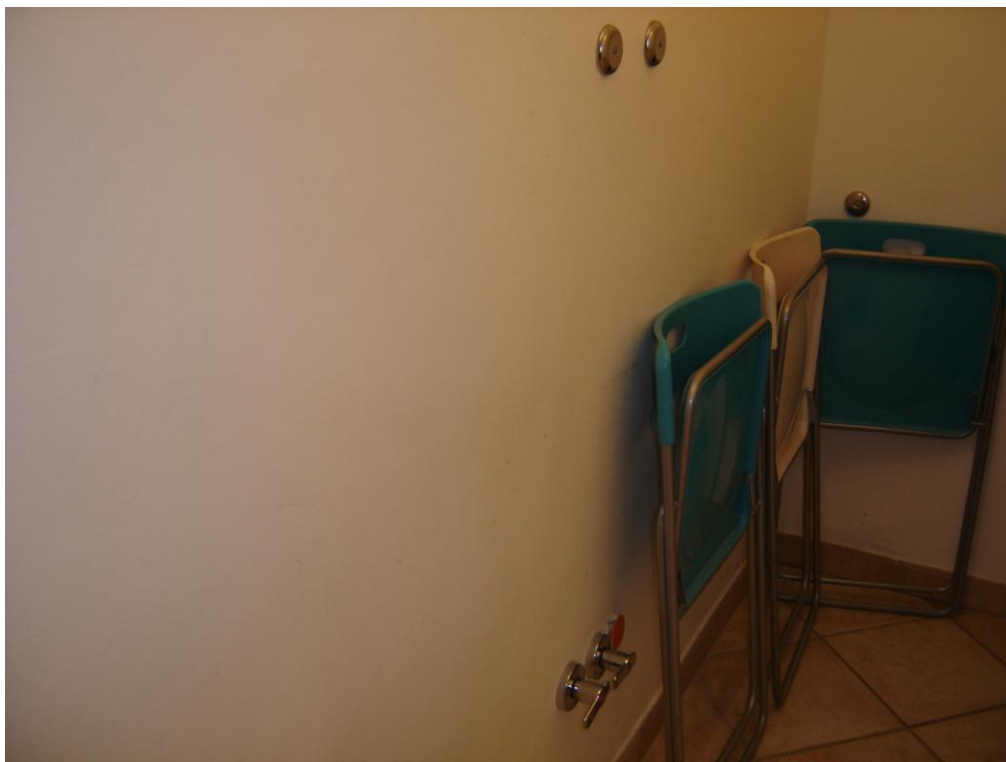
FOTOGRAMMA 11



FOTOGRAMMA 12



FOTOGRAMMA 13



FOTOGRAMMA 14



FOTOGRAMMA 15



FOTOGRAMMA 16



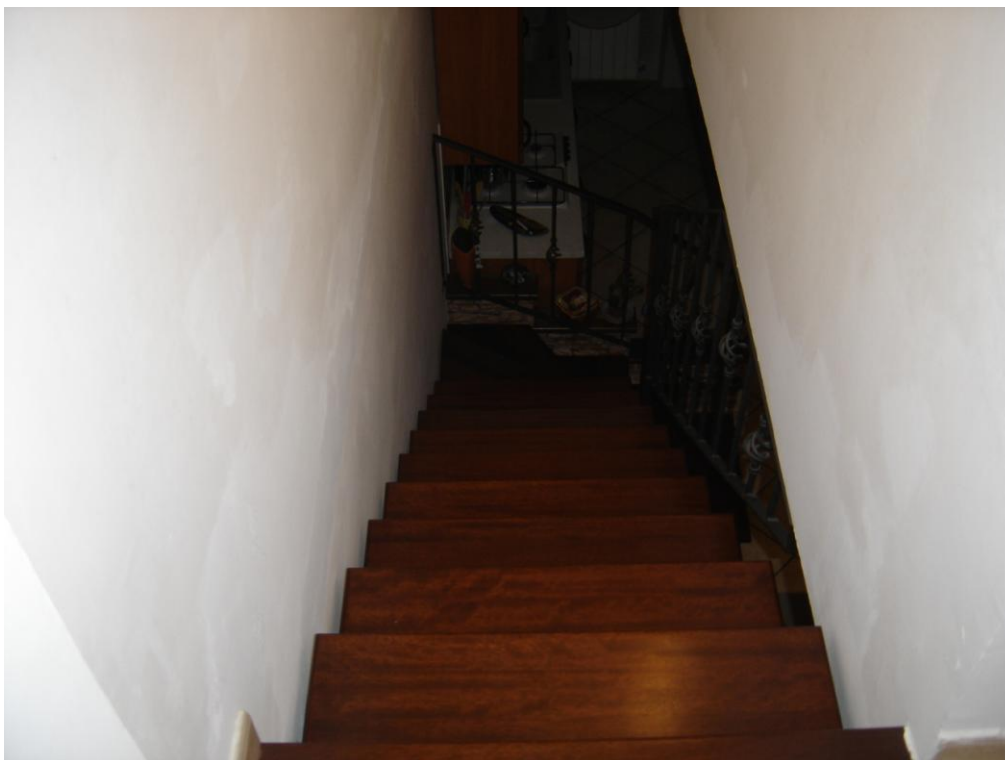
FOTOGRAMMA 17



FOTOGRAMMA 18



FOTOGRAMMA 19



FOTOGRAMMA 20



FOTOGRAMMA 21



FOTOGRAMMA 22



FOTOGRAMMA 23



FOTOGRAMMA 24



FOTOGRAMMA 25



FOTOGRAMMA 26



FOTOGRAMMA 27



FOTOGRAMMA 28



FOTOGRAMMA 29



FOTOGRAMMA 30



FOTOGRAMMA 31



FOTOGRAMMA 32



FOTOGRAMMA 33



FOTOGRAMMA 34

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 132/2012

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO 2

Studio Tecnico

Geom. VALENTINA DE NICOLA

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/438087 ~ cell. 347/1637368

E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

OMISSIS

contro

OMISSIS

OMISSIS

LOTTO 002

N. Gen. Rep. 132/2012

Giudice: **Dott.ssa Paola Vella**
Custode Giudiziario: **Avv. Giorgio Biancifiori**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Geom. Valentina De Nicola**
Codice fiscale DNCVNT75B60L117N - partita IVA 01285240550
Con studio in: Via San Marco n. 13 - Terni
telefono 0744/406091 - fax 0744/438087 - cell 347/1637368
e-mail valentinadenicola@libero.it
pec valentina.de.nicola@geopec.it

Beni in Giove (TR)
Via Località/frazione Palombina

LOTTO: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. TERRENI Giove (Terni) Località/frazione Palombina

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreni agricoli siti in Giove (Terni) Località/frazione Palombina.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione:

- omissis , nato a omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/3 della piena proprietà;
- omissis , nata a omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/3 della piena proprietà;
- omissis , nato a omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/3 della piena proprietà;

foglio 14, mappale 177, qualità seminativo, classe 4 superficie catastale 1310 mq, reddito agrario: € 2,71, reddito domenicale: € 3,04.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione:

- omissis , nato a omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/3 della piena proprietà;
- omissis , nata a omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/3 della piena proprietà;
- omissis , nato a omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/3 della piena proprietà;

foglio 14, mappale 42, qualità seminativo arborato, classe 4 superficie catastale 1030 mq, reddito agrario: € 2,66, reddito domenicale: € 2,39.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione:

- omissis , nato a omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/3 della piena proprietà;
- omissis , nata a omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/3 della piena proprietà;
- omissis , nato a omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/3 della piena proprietà;

foglio 14, mappale 160, qualità bosco ceduo, classe 3 superficie catastale 70 mq, reddito agrario: € 0,01, reddito domenicale: € 0,04.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica normale

Area urbanistica:

agricola a traffico limitato.

Caratteristiche zone limitrofe:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali.

Principali collegamenti pubblici:

autobus 0,05 km.
autostrada 10 km.
stazione ferroviaria 10 km.
strada provinciale n. 31, 0,05 km.

Servizi offerti dalla zona:

biblioteca (sufficiente)
campo da calcio (buono)
farmacie (sufficiente)
municipio (buono)
parco giochi (sufficiente)
scuola materna (sufficiente)
scuola media inferiore (sufficiente)
negozi al dettaglio (sufficiente)
supermercato (sufficiente)

3. STATO DI POSSESSO:

I terreni sono occupati dai Sig.ri omissis , omissis e omissis in qualità di proprietari degli immobili.

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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva a favore di **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis**, per 1/3 della piena proprietà, gravante sui beni distinti al N.C.T. del Comune di Giove con il foglio n. 14 particella n. 177, particella n. 42 e particella n. 160, gravante anche su altri beni oggetto del lotto 1 ed altri beni non oggetto del pignoramento, derivante da ipoteca legale esattoriale a firma di Equitalia Terni S.p.A., con sede in Terni, in data 11/08/2009 Repertorio n. 8493, iscritto a Terni in data **21/08/2009** al n. **1980** del Registro Particolare

Importo ipoteca: € **31.349,18**.

Importo capitale: € **12.767,93**.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore della **omissis** **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis**, per 1/3 della piena proprietà, gravante sui beni distinti al N.C.T. del Comune di Giove con il foglio n. 14 particella n. 177, particella n. 42 e particella n. 160, gravante anche su altri beni oggetto del lotto 1 ed altri beni non oggetto del pignoramento, derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Terni, in data 09/08/2010 Repertorio n. 1069, iscritto a Terni in data **18/08/2010** al n. **1897** del registro Particolare

Importo ipoteca: € **31.000,00**.

Importo capitale: € **17.000,00**.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore della **omissis** **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis**, per 1/3 della piena proprietà, gravante sui beni distinti al N.C.T. del Comune di Giove con il foglio n. 14 particella n. 177, particella n. 42 e particella n. 160, gravante anche su altri beni oggetto del lotto 1 ed altri beni non oggetto del pignoramento, derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Terni, in data 09/08/2010 Repertorio n. 1070, iscritto a Terni in data **18/08/2010** al n. **1898** del registro Particolare

Importo ipoteca: € **90.000,00**.

Importo capitale: € **65.098,73**.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento Immobiliare a favore del **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis** per la piena proprietà per 1/3, gravante sul bene distinto al N.C.T. del Comune di Giove con il foglio n. 14 particella n. 177, particella n. 42 e particella n. 160, gravante anche su altri beni oggetto del lotto 1, derivante da Atto Giudiziario a firma del Tribunale di Terni in data 23/07/2012 Repertorio n. 695, trascritto a Terni in data **08/08/2012** al n. **6326** del Registro Particolare

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti proprietari:

- **omissis** , nata a omissis il omissis, codice fiscale omissis , proprietà per 1/2
- **omissis** , nata a omissis il omissis, codice fiscale omissis , proprietà per 1/2

dal **ante ventennio al 17/10/1980.**

In forza di atti precedenti al ventennio.

In forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Giovanni Spagnoli, con sede in Amelia, del 27/11/1980 Repertorio n. 13701, trascritto a Terni in data **16/07/1980** al n. **4728** del Registro Particolare con il quale i coniugi omissis e omissis vendono a Paggi Sandro e Pornelluzzi Anna i terreni distinti al N.C.T. con il foglio n. 14 particella n. 42 e particella n. 160.

- **omissis** , nata a omissis il omissis, codice fiscale omissis , proprietà per 1000/1000
- **omissis** , nato a omissis il omissis , codice fiscale omissis , usufrutto

dal **17/10/1980 al 07/03/1994**

In forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Giovanni Spagnoli, con sede in Amelia, del 17/10/1980 Repertorio n. 13991, registrato Terni in data 04/11/1980 al n. 4505, trascritto a Terni in data **10/11/1980** al n. **6724** del Registro Particolare con il quale omissis e omissis donano con riserva di usufrutto a omissis il terreno distinto al N.C.T. con il foglio n. 14 particella n. 40.

Attuali proprietari:

- **omissis** , nato ad omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/3 della piena proprietà
- **omissis** , nato ad omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/3 della piena proprietà
- **omissis** , nato ad omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/3 della piena proprietà

dal **07/03/1994 ad oggi.**

In forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Togandi Giuseppe, con sede in Orte, in data **07/03/1994** Repertorio n. 63694, registrato Viterbo in data 09/03/1994 al n. 1533, trascritto a Terni in data **11/03/1994** al n. **1650** del Registro Particolare con il quale omissis , omissis e omissis vendono a omissis , omissis e omissis , per la quota di 1/3 ciascuno, i terreni distinti al N.C.T. con il foglio n. 14 particella n. 42, particella n. 160 e particella n. 40.

- annotazione del **31/01/2012** n. **1067** del Registro Particolare - RETTIFICA NOME SOGGETTO A FAVORE

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione: **terreni agricoli** di cui al punto **C**

I terreni sono ubicati in Località Palombina.

Le particelle sono costituite da diverse qualità di coltura.

La superficie di ogni singola particella è stata riportata nella individuazione catastale delle stesse.

La superficie complessiva è di ha 2,410.

La particella 177 costituisce un seminativo, la particella 42 costituisce un seminativo arborato.

Sulla particella n. 177 sono presenti n. 20 olivi che si trovano in buono stato vegetativo.

La particella 160 è costituita da bosco ceduo.

I terreni risultano essere parzialmente recintati con rete metallica sorretta da paletti in ferro.

La fertilità dei suoli è mediocre.

Tessitura prevalente tendente all'argilloso con scheletro

| | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Sistemazioni agrarie di accesso. | sistemi irrigui presenti nessuno |
| Colture erbacee: | prato |
| Colture arboree: | alcune piante da olivi |
| Selviculture: | bosco ceduo |

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| seminativo | sup reale lorda | 1.310,00 | 1,00 | 1.310,00 |
| seminativo arborato | sup reale lorda | 1.030,00 | 1,00 | 1.030,00 |
| bosco ceduo | sup reale lorda | 70,00 | 1,00 | 70,00 |
| | | 2.400,00 | | 2.400,00 |

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 17/10/2007 e successive varianti approvata con delibera n. 33 del 10/05/2010 e n. 64 del 21/12/2012

Foglio 14 particella 42 e particella 177

- Aree Agricole di Conservazione del Territorio
- Aree a trasf. cond. per la vulnerabilità degli acquiferi – Tavola PS1
- Aree di non trasformabilità
- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

Foglio 14 particella 160

- Aree Boscate
- Aree a trasf. cond. per la vulnerabilità degli acquiferi – Tavola PS1
- Aree di non trasformabilità
- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al III trimestre 2013 le quotazioni afferenti i terreni agricoli situati nei Comuni limitrofi sono comprese tra € 2.500,00 a Ha (ettaro) ed € 30.000,00 al Ha (ettaro) di superficie.

Inoltre per la determinazione del valore di mercato dei terreni oggetto di pignoramento, sono stati analizzati i "valori agricoli Media della Provincia di Terni", per l'annualità 2011, riferiti alla Regione Agraria n. 4 "Colline del Tevere Baschi" inseriti nei Comuni di ALVIANO, ATTIGLIANO, BASCHI, GIOVE, GUARDEA, LUGNANO IN TEVERINA, MONTECCHIO, PENNA IN TEVERINA il quale riporta:

- per coltura "SEMINATIVO" il Valore Agricolo di € 14.550,00 ad ettaro di superficie;
- per coltura "SEMINATIVO ARBORATO" il Valore Agricolo di € 14.210,00 ad ettaro di superficie;
- per coltura "BOSCO CEDUO" il Valore Agricolo di € 4.970,00 ad ettaro di superficie;

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OMI.

8.3 Valutazione corpi:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| C | Terreni agricoli | 2.400,00 | 34.044,70 | 11.348,23 |
| | | | 34.044,70 | 11.348,23 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): | € 1.702,23 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 9.646,00**

Allegati:

- estratto di mappa catastale;
- visure storiche catastali;
- stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
 - Trascrizione n. 6326 del 08/08/2012 (pignoramento);
 - Iscrizione n. 1980 del 21/08/2009 (ipoteca legale);
 - Iscrizione n. 1897 del 18/08/2010 (ipoteca giudiziale);
 - Iscrizione n. 1898 del 18/08/2010 (ipoteca giudiziale);
- certificato di destinazione urbanistica del Comune di Giove;
- copia dell'Atto di Compravendita del Notaio Dott. Togandi Giuseppe del 07/03/1994 repertorio n. 63694;
- n. 12 foto.

Terni 03/01/2014

Il Perito
Geom. Valentina De Nicola

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 132/2012

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

ALLEGATI

Studio Tecnico

Geom. VALENTINA DE NICOLA

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/438087 ~ cell. 347/1637368

E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it





COMUNE DI GIOVE

PROVINCIA DI TERNI

Via Roma, 10 – 05024 – Giove (TR)
Tel. +39.0744 99.29.28 Fax. +39.0744.99.23.57
E-mail: ufficiotecnico@comune.giove.tr.it



Sportello Unico per le attività produttive e per l'attività edilizia

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Riferim. 4781 del 03/12/2013

Certificato n. 35
Del 19/12/2013 PROT. 5025

A richiesta del Geom. De Nicola Valentina nata a Terni (TR) 20/02/1975, con studio a Terni alla Via S. Marco n. 13 C.F. DNC VNT 75B60 L117N;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni;

Visto il PRG parte strutturale ed operativa approvato in data 17/10/2007 con atto di Consiglio Comunale n.49;

Vista la Variante al PRG parte operativa approvata in data 10.05.2010 con atto di Consiglio Comunale n. 33;

Vista la Variante al PRG approvata in data 21.12.2012 con atto di Consiglio Comunale n. 64;

Visti gli atti d'ufficio.

CERTIFICA

Che i terreni distinti al catasto di questo Comune al Foglio 14 Part.lla 42,160 e 177, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

A) DESTINAZIONE URBANISTICA

Fg.n 14 Part.lla n. 42 e 177

Aree Agricole di Conservazione del Territorio

Aree a trasf. cond. per la vulnerabilità degli acquiferi – Tavola PS1

Aree di non trasformabilità

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

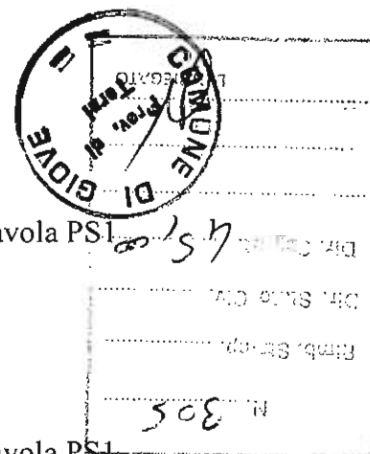
Fg.n 14 Part.lla n. 160

Aree Boscate

Aree a trasf. cond. per la vulnerabilità degli acquiferi – Tavola PS1

Aree di non trasformabilità

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico



Aree di trasformabilità condizionata, per la vulnerabilità degli acquiferi, Parte II – Titolo I delle N.T.A. parte strutturale
Sistema del territorio agricolo ,aree agricole di conservazione del territorio normate dall'art. 20 lett. b) delle N.T.A. parte strutturale
Sistema del territorio agricolo, normato al capo VIII delle N.T.A. parte operativa
Sistema Ambiente zona boscata normato dall'art. 17 delle NTA della parte strutturale
Aree sottoposte a vincolo idrogeologico normate dall'art.45 delle NTA parte strutturale

B) ALLEGATI

planimetria catastale, stralcio P.R.G. (Tav PO.2-PS.1-B1.4)

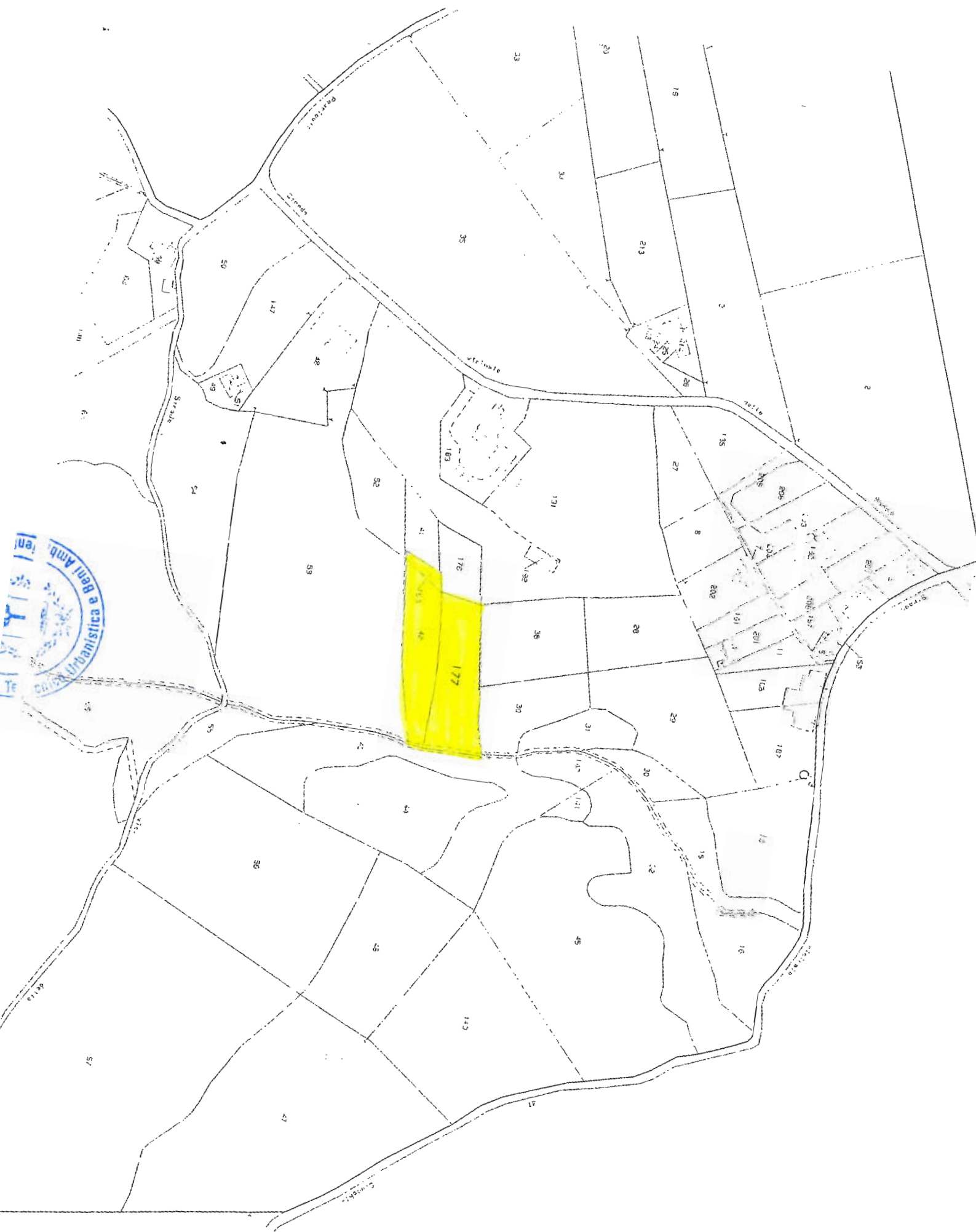
Il Responsabile del Servizio
Geom. Francesco Giordano

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi



D/segr. € 45,00









Madama del Perugino

S. Gioanni

Alcibi

Pod. Rinchiese

Piantoneto

Pod. Pilo

Foggio del Cassaro

Le Monache

Pod. Piantoneto

Campocivalla

TAVOLA PO. 3

Poggio di Iacco

S. Gio

Poggio la Roeca

Palombara

Baricella

Apparita

La Barca

Pod. Apparita

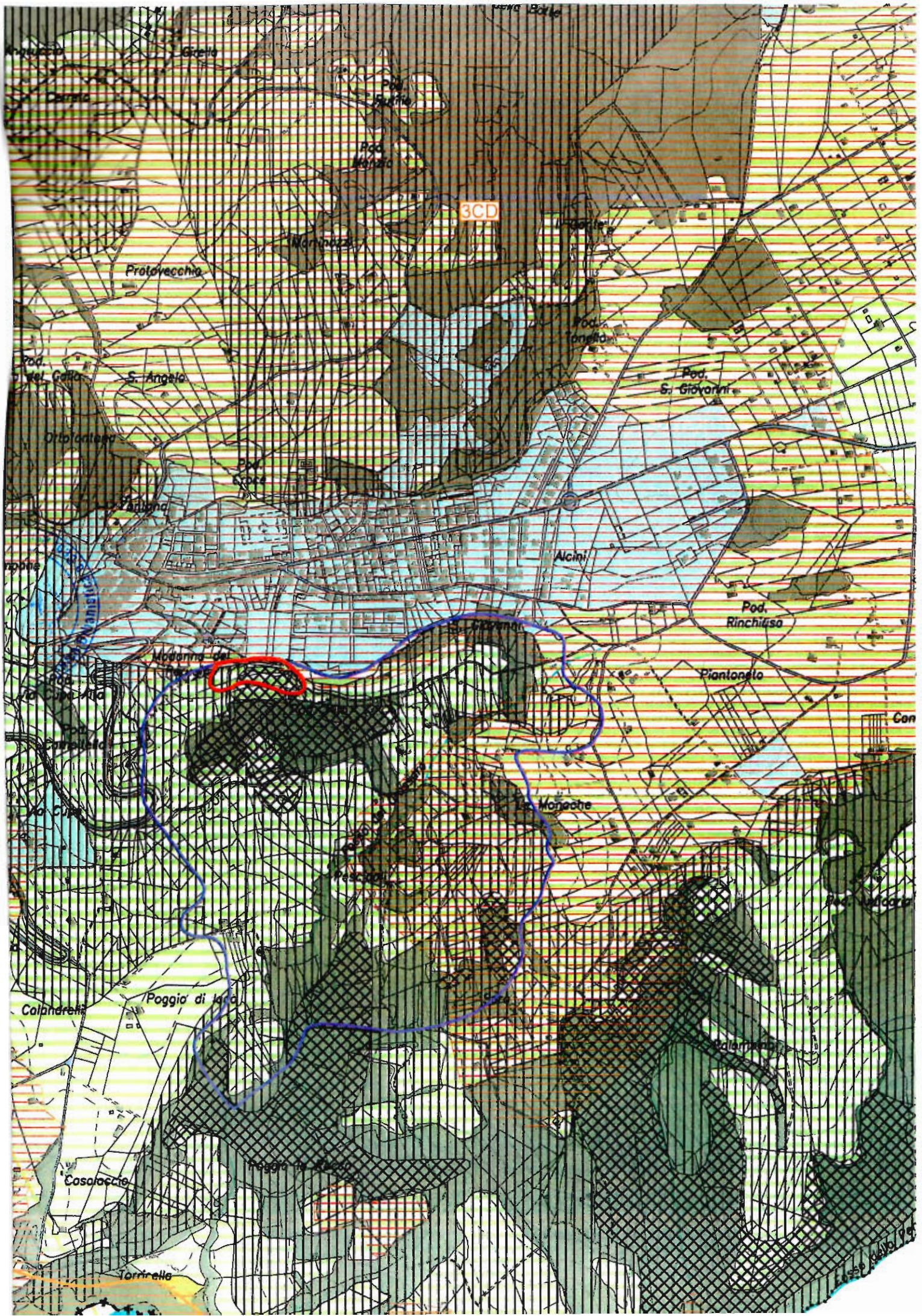
Cassa della Rocca

Fiume Tevere





CO



3CD

Greta

Protivecchia

S. Angelo

Alcini

Moderna del

Pianonolo

Poggio di Iarda

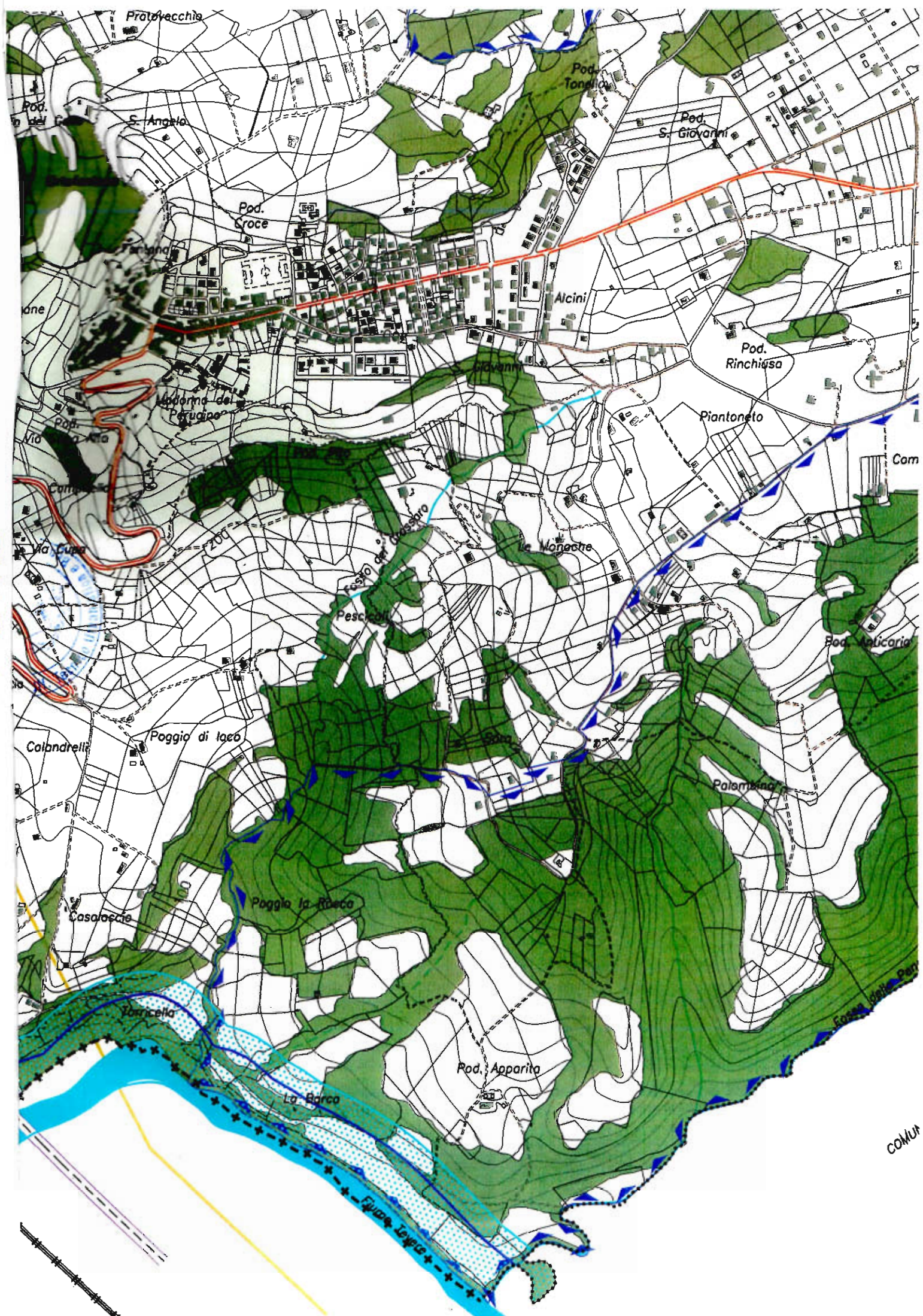
Moneche

Calandrella

Casaraccio

Torrele





COMUN

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 132/2012

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Studio Tecnico

Geom. VALENTINA DE NICOLA

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/438087 ~ cell. 347/1637368

E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it



FOTOGRAMMA 1



FOTOGRAMMA 2



FOTOGRAMMA 3



FOTOGRAMMA 4



FOTOGRAMMA 5



FOTOGRAMMA 6



FOTOGRAMMA 7



FOTOGRAMMA 8



FOTOGRAMMA 9



FOTOGRAMMA 10



FOTOGRAMMA 11



FOTOGRAMMA 12