

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **146/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Francesco Angeli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione
principale

Esperto alla stima: Arch. Renzo Rossi
Codice fiscale: RSSRNZ52C30L117X
Studio in: Via Campofregoso 15 - 05100 Terni
Email: archrrossi@gmail.com
Pec: renzoerre@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Colle Ozio 74 - Loc. Colle Ozio - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001 - abitazione principale

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:esecatato, foglio 4, particella 386, subalterno 2, scheda catastale PRESENTATA 4/10/2001, indirizzo COLLE OZIO, piano 1, comune SANGEMINI, categoria A/2, classe 5, consistenza 9, superficie 137, rendita € 604,25

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali:esecatato, foglio 4, particella 386, subalterno 5, scheda catastale PRES. 4/10/2001, indirizzo COLLE OZIO, 74, piano TERRA, comune SANGEMINI, categoria C/2, classe 3, superficie 69, rendita € 130,92

Corpo: C

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali:esecatato, foglio 4, particella 386, subalterno 6, scheda catastale NN, indirizzo COLLE OZIO, interno 74, piano T, comune SANGEMINI, categoria C/6, classe 4, superficie 20, rendita € 44,42

2. Stato di possesso

Bene: Colle Ozio 74 - Loc. Colle Ozio - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001 - abitazione principale

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Colle Ozio 74 - Loc. Colle Ozio - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001 - abitazione principale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Colle Ozio 74 - Loc. Colle Ozio - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001 - abitazione principale

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Colle Ozio 74 - Loc. Colle Ozio - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001 - abitazione principale

Corpo: A

Regime Patrimoniale: COMUNIONE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Regime Patrimoniale: COMUNIONE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Colle Ozio 74 - Loc. Colle Ozio - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001 - abitazione principale

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Colle Ozio 74 - Loc. Colle Ozio - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001 - abitazione principale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Colle Ozio 74 - Loc. Colle Ozio - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001 - abitazione principale

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **San Gemini (Terni)**
Località/Frazione **Loc. Colle Ozio**
Colle Ozio 74

Lotto: 001 - abitazione principale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: COLLE OZIO, Colle Ozio, 74

Note: ABITAZIONE PRINCIPALE

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE - Data Matrimonio: 20-07-1980

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: esecutato, foglio 4, particella 386, subalterno 2, scheda catastale PRESENTATA 4/10/2001, indirizzo COLLE OZIO, piano 1, comune SANGEMINI, categoria A/2, classe 5, consistenza 9, superficie 137, rendita € 604,25

Derivante da: DIVISIONE n. 8045.1/2007 rog. Andreani Stefano

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000

Confini: stessa ditta

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità nella distribuzione interna con dati ipocatastali non aggiornati

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: aperture chiusure e spostamento di fondelli interni e chiusure di balconi già esistenti. Divisione con altro proprietario (sorella) di alcuni vani confinanti attualmente non effettuata.

Note: vanno sostenuti oneri per la regolarizzazione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: scheda catastale non aggiornata

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: fondelli interni e divisione tramezzatura con altro proprietario (sorella) da realizzare.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: distribuzione interna non conforme ai dati catastali. Oltre a diversa distribuzione di fondelli, vi sono chiusure di terrazzo e due vani non accorpati a questa U.I.; ma accessibili solamente da altra U.I. di proprietà

diversa dell'esecutato.

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Loc. Colle Ozio, Colle Ozio 74

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: 20-07-1980

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:esecutato, foglio 4, particella 386, subalterno 5, scheda catastale PRES.

4/10/2001, indirizzo COLLE OZIO, 74, piano TERRA, comune SANGEMINI, categoria C/2, classe 3, superficie 69, rendita € 130,92

Derivante da: DIVISIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000

Confini: STESSA DITTA

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: scheda catastale non aggiornata

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: fondelli interni e divisione tramezzatura con altro proprietario (sorella) da realizzare.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: tramezzature interne e due vani con accesso dalla U.I. confinante

Identificativo corpo: C.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Loc. Colle Ozio, Colle Ozio 74

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE - Data Matrimonio: 20-7-1980

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: MILIONI GIANCARLO, foglio 4, particella 386, subalterno 6, scheda catastale NN,

indirizzo COLLE OZIO, interno 74, piano T, comune SANGEMINI, categoria C/6, classe 4, superficie 20, rendita € 44,42

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON ESISTE SCHEDA CATASTALE

Regolarizzabili mediante: INSERIMENTO SCHEDA

Descrizione delle opere da sanare: BOX REALIZZATO IN LAMIERA ZINCATA CON FINESTRA E PORTA DIVELTA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: senza scheda catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

IL fabbricato è compreso in zona omogenea Agricola in loc. Colle Ozio, periferico dal capoluogo Sangemini. Le parti interessate alla valutazione riguardano un appartamento al piano primo composto da tre camere, soggiorno e accessori; un magazzino al piano terra composto da due vani e servizi e un terzo corpo staccato dal fabbricato principale realizzato in lamiera metallica destinato a magazzino. Va evidenziato che sia la U.I. al piano t. che quella al p. 1. hanno due vani che sono accessibili da altra proprietà confinante, ma accatastati come proprietà dell'esecutato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Gemini (Terni), Colle Ozio, 74

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Gemini (Terni), Colle Ozio 74

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Gemini (Terni), Colle Ozio 74

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000,00; Importo capitale: € 254380,00 ; A rogito di Santarpia Roberto in data 15/11/2013 ai nn. 83493/27176; Registrato a Brescia in data 18/11/2013 ai nn. 12463/1T

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 18000; Importo capitale: € 11576,84 ; Note: Formalità iscritta presso Ag. terr. di Terni in data 2.12.2011 al n. 14528/2.103 di formalità a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal giudice del tribunale di Milano in data 9.11.2011 al n. 36703/2011 di rep.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 21354,46 ; Note: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 18.12.2015 n. 37686/2015 di rep.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000,00; Importo capitale: € 254380,00 ; A rogito di Santarpia Roberto in data 15/11/2013 ai nn. 83493/27176; Registrato a Brescia in data 18/11/2013 ai nn. 12463/1T

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 18000; Importo capitale: € 11576,84 ; Note: Formalità iscritta presso Ag. terr. di Terni in data 2.12.2011 al n. 14528/2.103 di formalità a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal giudice del tribunale di Milano in data 9.11.2011 al n. 36703/2011 di rep.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 21354,46 ; Note: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 18.12.2015 n. 37686/2015 di rep.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000,00; Importo capitale: € 254380,00 ; A rogito di Santarpia Roberto in data 15/11/2013 ai nn. 83493/27176; Registrato a Brescia in data 18/11/2013 ai nn. 12463/1T

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS;

Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 21354,46 ; Note: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 18.12.2015 n. 37686/2015 di rep.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; trascritto presso AET in data 7.7.2016 n. 6635/4720; emesso dal U.G. del Tribunale di Terni in data 10.06.2016 n. rep. 1996..

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; trascritto presso AET in data 7.7.2016 n. 6635/4720; emesso dal U.G. del Tribunale di Terni in data 10.06.2016 n. rep. 1996..

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; trascritto presso AET in data 7.7.2016 n. 6635/4720; emesso dal U.G. del Tribunale di Terni in data 10.06.2016 n. rep. 1996..

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Gemini (Terni), Colle Ozio 74

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Gemini (Terni), Colle Ozio 74

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Gemini (Terni), Colle Ozio 74

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: COLLE OZIO, Colle Ozio, 74

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO

Oggetto: variante
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Loc. Colle Ozio, Colle Ozio 74

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO
Oggetto: variante
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: TAMPONATURE ESTERNE, fondelli e porte interne e vani non ricompresi nella proprietà eseguita (ancora da accorpare con tramezzature interne).

Regolarizzabili mediante: SANATORIA
Descrizione delle opere da sanare: AUMENTO VOLUME

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: TAMPONATURE ESTERNE, fondelli e porte interne e vani non ricompresi nella proprietà eseguita (ancora da accorpare con tramezzature interne).

Regolarizzabili mediante: SANATORIA
Descrizione delle opere da sanare: AUMENTO VOLUME

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON REGOLARIZZATA
Regolarizzabili mediante: AUTORIZZAZIONE

Descrizione delle opere da sanare: INTERO BOX

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	agricola
Norme tecniche di attuazione:	articolo di riferimento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	accordi con confinante su utilizzo di parti comuni esterne
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	satura
Volume massimo ammesso:	saturo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	norma di riferimento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	SATURO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	STESSE CARATTERISTICHE DEL CORPO A
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	AGRICOLA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	AGRICOLA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON CONFORMITA"

Regolarizzabili mediante: VARIANTE

Descrizione delle opere da sanare: INTERO BOX

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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

Fabbricato di proprietà acquisito per divisione eredi. Il vecchio fabbricato, in muratura di pietra, è stato ampliato con progetto del 1984, realizzato in cl.a. su due piani fuori terra. Il nuovo fabbricato in cl.a. ha tamponature in laterizio ed esternamente intonacato e tinteggiato. Nel complesso è in buono stato. Va rilevato che alla proprietà eseguita risultano due vani (camera disimpegno e ripostiglio) accessibili solamente dalla porta d'ingresso di altro proprietario, facilmente individuabili nella scheda catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE

- Data Matrimonio: 20-07-1980

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **131,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 74; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

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
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: le camere in parquet
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: blindato
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
--------------------	---

Antifurto

- Note: solo porta blindata

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Gas

tipologia: **NN** alimentazione: **IN USO BOMBOLA GAS** rete di distribuzione: **NN** condizioni: **NN** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **NN** centralino: **assente** condizioni: **NN** conformità: **NN**

Termico

tipologia: **CALORIFERO ELETTRICO** alimentazione: **NN** rete di distribuzione: **NON ESISTE** diffusori: **NON ESISTE** condizioni: **NON RILEVATO** conformità: **NN**
- Note: IMPIANTO TERMICO INESISTENTE. ATTUALMENTE IN USO CALORIFERO ELETTRICO**Varie:**

posto in zona limitrofa rispetto al capoluogo di sangemini, collegato con strada comunale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata rilevata direttamente in sito prendendo a riferimento le misure al netto delle murature esterne del fabbricato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A/2	sup reale netta	131,00	1,00	131,00
		131,00		131,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B**

Nel complesso il magazzino si presenta in buono stato sia esternamente che all'interno. All'interno mancano ancora tinteggiature di alcuni locali con accesso dalla u.i. confinante, lasciati al grezzo e senza fondellature, come invece risulta nelle schede catastali. Le definitive tramezzature verranno realizzate, attesa la definitiva divisione sostanziale tra le parti.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: 20-07-1980

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **123,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 74; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: LE CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE SONO discrete come quelle del corpo A

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

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
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: nessuno condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
c/2	sup reale netta	123,00	1,00	123,00
		123,00		123,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto C

BOX REALIZZATO IN LAMIERA ZINCATA POSTO A FIANCO PER CIRCA 6 MTRI DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE

- Data Matrimonio: 20-7-1980

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: DOPO 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 74; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: scarso

Varie:

box metallico in lamiera zincata realizzato sul posto con porta nel lato corto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
c/6	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

E' stato adottato il criterio del più probabile valore di mercato nella zona sulla scorta di parametri e fonti indicate in perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di SANGEMINI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: DELLA ZONA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 950.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A/2	131,00	€ 950,00	€ 124.450,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
c/2	123,00	€ 700,00	€ 86.100,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
c/6	14,00	€ 350,00	€ 4.900,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	131,00	€ 0,00	€ 0,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	123,00	€ 0,00	€ 0,00
C	Stalle, scuderie,	14,00	€ 0,00	€ 0,00

	rimesse, autorimesse [C6]			
--	------------------------------	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 32.317,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 178.632,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 178.632,00

Data generazione:
12-02-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Renzo Rossi



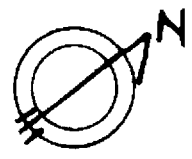






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2017
L. 13/08/2011 n. 120
C.A. 13/08/2011 n. 120

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C.
Ultima variazione

Compilata dal ARCHITETTO
(Titolo, cognome e nome)

CANDELOSI ENRICO

RISERVATO ALL'UFFICIO

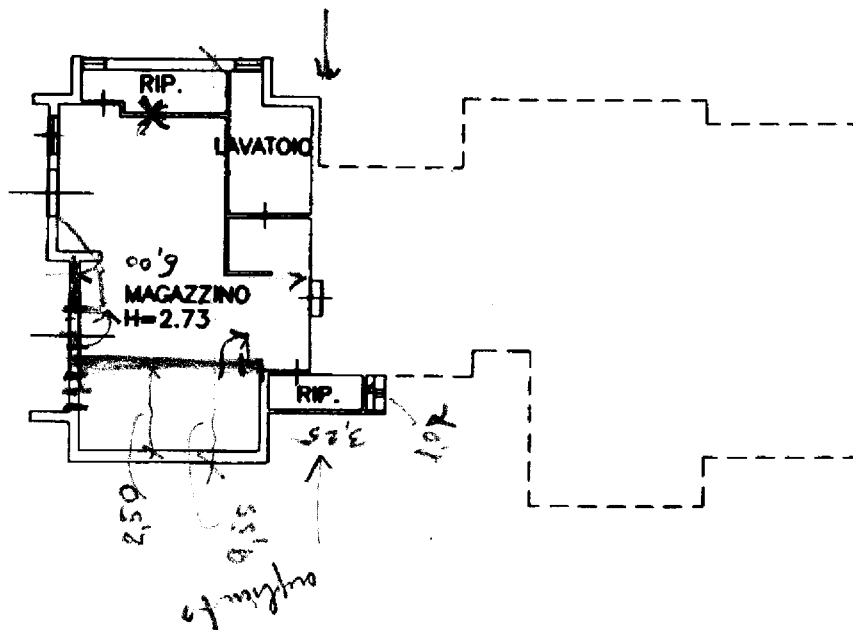
Data presentazione 04/10/2017 - Data 07/02/2017 degli ARCHITETTI Redattore ROSSI RENZO

Tot. schede l. Formato di acq.: A4 (210x296) Fatt. di st. al TERNI della provincia di TERNI n. 137
n. 386 sub. 5

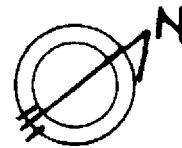


Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN GEMINI via LOC. COLLEOZIO civ.

PIANO TERRENO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di SAN GEMINI(H857) - < Foglio: 4 Particella: 386 - Subalterno 5 >
LOC. COLLEOZIO n. 74 piano: T.

Dichiarazione di N.C.
 Ultima Planimetria
 Data presentazione: 04/10/2001 - Data: 07/02/2017
 Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x296) - Fatt. di stes. al n. 386 sub. 5

Compilata da L'ARCHITETTO
 (Titolo, cognome e nome)
CANDELOSI ENRICO
 degli ARCHITETTI
 della provincia di TERNI n. 137

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO
n. c. n. 487



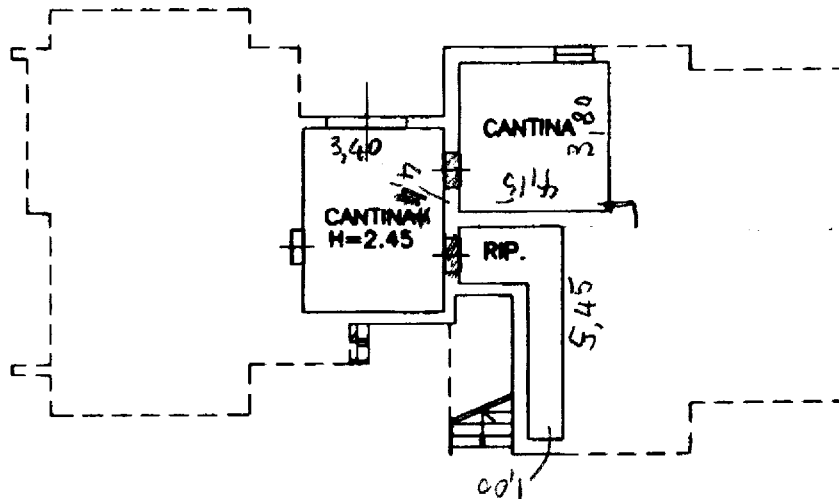
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

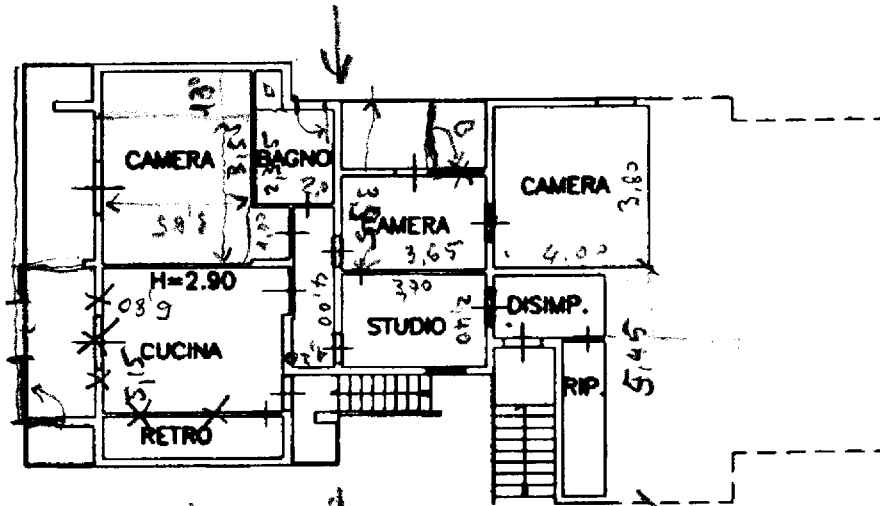
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN GEMINI via LOC. COLLEZZIO civ.

PIANO TERRENO



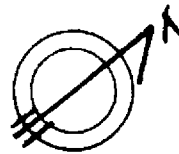
PIANO PRIMO



autentica n. c. p.
verifica n. c. p. e. p. m. m.

001 5,80 x 2,35

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria

Compilata dall'ARCHITETTO
(Titolo, cognome e nome)
CANDELORI ENRICO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 04/10/2001 - Data: 07/02/2017 - Richiedente: ROSSI RENZO
Tot. schede: 4 - Formato di acq.: A4 (210x296) - Fatt. di stampa: 1
n. **386** sub. **2** della provincia di **TERNI** n. **137**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di SAN GEMINI (H857) - < Foglio: 4 Particella: 386 - Subalterno 2 >
LOCALITA' COLLEZZIO n. 74 piano: 1°

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2017

Data: 07/02/2017 - Ora: 12.06.23
Visura n.: TR0009230 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

MILIONI GIANCARLO

Fabbricati siti nel comune di SAN GEMINI (Codice: H857) Provincia di TERNI

Soggetto individuato

MILIONI GIANCARLO nato a SAN GEMINI il 18/01/1959 C.F.: MLNGCR59A18H857M

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN GEMINI(Codice H857) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micr. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	4	386	2			A/2	5	9 vani	Totale: 137 m ² Totale escluse aree scoperte** : 129 m ²	Euro 604,25	Dati derivanti da LOCALITA' COLLE OZIO n. 74 piano: T-1: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		4	386	5			C/2	3	65 m ²	Totale: 69 m ²	Euro 130,92	LOCALITA' COLLE OZIO n. 74 piano: T: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Totale: vani 9 m² 65 Rendita: Euro 735,17

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MILIONI Giancarlo nato a SAN GEMINI il 18/01/1959 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/10/2007 Repertorio n.: 8636 Rogante: ANDREANI STEFANO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 8045.1/2007)	MLNGCR59A18H857M*	(1) Proprietà per 1/1 bene personale

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2017

2. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN GEMINI(Codice H857) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	4	386	6	Cens.	Zona	C/6	4	20 m ²	Catastale	Euro 44,42	Dati derivanti da LOCALITA' COLLE OZIO piano: T; (ALTRE) del 16/12/2011 protocollo n. TR0174655 in atti dal 16/12/2011	Annotazione Notifica
												ATTRIBUZIONE RENDITA PRESUNTA (n. 4214.1/2011)	

Immobile 1: Annotazione: di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell' art. 19, comma 10, del dl 78/2010

Notifica: Pubblicazione all albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. TR0027670 del 2012)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MILIONI Giancarlo nato a SAN GEMINI il 18/01/1959 (ALTRE) del 16/12/2011 protocollo n. TR0174655 in atti dal 16/12/2011 Registrazione: ATTRIBUZIONE RENDITA PRESUNTA (n. 4214.1/2011)	MLNGCR59A18H857M*	(1) Proprieta' per l/I bene personale

Totale Generale: vani 9 m² 85 Rendita: Euro 779,59

Unità immobiliari n. 3 Ricevuta n. 3209 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ROSSI RENZO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).