

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

“ NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.p.A.”

Avv. Renato Perticarari

Via G. Carducci, n.63 – Macerata (MC)

Contro:

...OMISSIS...

V.le Ettore Proietti Divi, n.51 - 05100 Terni

N° Gen. Rep. **106/2016**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **23/03/2017**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Fabrizio Campana

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni

C.F.: *TMSNDR70E12L117G*

con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3

telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966

cellulare: 366/1622453

e-mail: progettazione@tomassiniarredamenti.it

PEC: andrea.tomassini@archiworldpec.it

Beni in Terni (Terni), Strada S. Bartolomeo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (1/1) di **Terreno** sito in Terni (Terni)
Strada di S. Bartolomeo, distinto al Catasto dei terreni al foglio 74, part.lla 531 di are 41.

Il terreno, di natura agricola, oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato in Strada di San Bartolomeo, a poca distanza (circa 3 Km) dalla periferia Est del centro abitato della città di Terni.

La zona collinare è caratterizzata per lo più da uliveti se pur la destinazione di alcune parti è quella di "seminativi" ; la restante parte che risulta essere boschiva.

A poca centinaia di metri dal terreno in esame sono presenti piccoli agglomerati di fabbricati rurali. Detto terreno ha forma regolare, pressoché trapezoidale, con giacitura in lieve pendio secondo il lato di minore lunghezza. Il lato nord-est e nord-ovest, corrispondente ad un lato lungo e ad un lato corto, confina per tutta la sua estensione con la strada denominata "strada di S.Bartolomeo" e dalla quale vi si accede tramite un cancello in ferro.

La suddetta strada consente il collegamento in direzione sud-est con il centro urbano.

Sul terreno in esame insiste un manufatto murario con planimetria rettangolare delle dimensioni di 230 mq.

Si tratta di una costruzione risalente agli anni 80, tamponata in muratura di blocchetti di cemento con la struttura portante in IPE di ferro a sostegno del tetto a falde realizzato con capriate in ferro e copertura in pannelli.

La pavimentazione è costituita da massetto di calcestruzzo liscio.

Sono presenti serramenti in ferro costituiti rispettivamente da tre portali di ingresso per i mezzi agricoli dalle dimensioni di m. 4,00x3,00 e tre finestre dalle dimensioni di 2,00 x 1,00.

Le pareti interne ed esterne non sono intonacate.

La struttura è dotata di impianto elettrico canalizzato esterno, in buone condizioni e che risulta essere rispettoso della normativa vigente.

La costruzione è stabile e si presenta in normali condizioni di manutenzioni in relazione alla sua semplicità costruttiva ed alla sua età vetusta.

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava per circa il 50% della superficie destinato al deposito di vecchi macchinari agricoli ed edili e per il resto privo di culture (considerata l'assenza di una fonte di irrigazione per il terreno) fatta eccezione per un certo numero ulivi presenti sul terreno stesso ma inferiori al 5% della superficie complessiva.

Sul posto non si sono rilevati segni di servitù apparenti attive o passive interessanti il fondo in esame.

L'appezzamento di terreno oggetto di valutazione risulta identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Terni al foglio 74 con la particella 531.

Dall'ispezione della banca dati informatizzata, per la suddetta particella si rilevano i seguenti dati censuari:

qualità: seminativo, classe **3**;

superficie: **are 41**;

Redito Dominicale non riportato – Reddito Agrario non riportato

La particella risulta intestata alla ditta:

...omissis..., proprietà per 1000/1000"

Dati derivanti da: Visura per immobile presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Terni – Territorio Servizi Catastali il 06-02-2017 Visura n. TR0008626

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola boschiva, collinare con uliveti.

Servizi offerti dalla zona: I servizi primari sono ubicati nella periferia della città di Terni che dista circa 3 km
La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole ed industriali.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (10), Lago di Piediluco (20).

Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)

Principali collegamenti: superstrada (2 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (09/12/2016) il terreno risulta utilizzato dal Sig. ...omissis....

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame effettuato presso l'Agenzia dell' Entrate - Ufficio Provinciale di Terni – Territorio , alla data del 13/07/2015 compresa, per il bene immobile oggetto della presente perizia risulta quanto segue:

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:**

- **Trascrizione** del 20/02/1996 - Registro Particolare 1304 Registro Generale 1655
Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Repertorio 81964 del 13/02/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
- **Iscrizione** del 04/04/1996 - Registro Particolare 363 Registro Generale 2939
Pubblico ufficiale PAOLUCCI ENZO Repertorio 67723 del 29/03/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**
Nota disponibile in formato immagine
- **Iscrizione** del 14/10/2005 - Registro Particolare 3261 Registro Generale 12660
Pubblico ufficiale SE.RI.T. TERNI SPA Repertorio 4626 del 03/10/2005
IPOTECA LEGALE derivante da **IPOTECA LEGALE ESATTORIALE**
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n° 2195 del 15/11/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Iscrizione** del 25/03/2014 - Registro Particolare 242 Registro Generale 2639
Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 535/2014 del 17/03/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
Nota disponibile in formato elettronico
- **Iscrizione** del 13/06/2014 - Registro Particolare 512 Registro Generale 5140
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 296 del 03/06/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
Nota disponibile in formato elettronico

4.2.2 Pignoramenti:

- **Trascrizione** del 23/01/2015 – Registro Particolare 6855 Registro Generale 9279
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 4212/2014 del
13/01/20125

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

- **Trascrizione** del 28/06/2016 – Registro Particolare 4532 Registro Generale 6349
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1391/2016 del
04/05/20126

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4.2.3 *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:**

Alla data della redazione della presente perizia il **C.T.U. può accertare l'effettiva conformità urbanistica-edilizia dell'immobile.**

4.3.2 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo presso l'immobile il **C.T.U. dichiara che non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e le relative planimetrie catastali.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione

NON FORNITE

Spese straordinarie di gestione

NON FORNITE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

– ...omissis..., proprietà per 1000/1000”

6.2 Precedenti proprietari:**Situazione degli intestati dal 13/02/1996**

– ...omissis..., proprietà per 1000/1000

Situazione degli intestati dal 03/11/1995

– ...omissis..., fino al 13/02/1996;

Situazione degli intestati dal 30/05/1994

– ...omissis..., fino al 03/11/1995;

Situazione degli intestati dal 19/08/1980

– ...omissis..., fino al 30/05/1994;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

– ...omissis... fino al 19/08/1980;

Nota: situazione aggiornata al 06/02/2017.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il lotto non risulta interessato da pratiche edilizie

Descrizione : Appartamento di cui al punto A

Il terreno, di natura agricola, oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato in Strada di San Bartolomeo, a poca distanza (circa 3 Km) dalla periferia Est del centro abitato della città di Terni.

La zona collinare è caratterizzata per lo più da uliveti se pur la destinazione di alcune parti è quella di "seminativi" ; la restante parte che risulta essere boschiva.

A poca centinaia di metri dal terreno in esame sono presenti piccoli agglomerati di fabbricati rurali. Detto terreno ha forma regolare, pressoché trapezoidale, con giacitura in lieve pendio secondo il lato di minore lunghezza. Il lato nord-est e nord-ovest, corrispondente ad un lato lungo e ad un lato corto, confina per tutta la sua estensione con la strada denominata "strada di S.Bartolomeo" e dalla quale vi si accede tramite un cancello in ferro.

La suddetta strada consente il collegamento in direzione sud-est con il centro urbano.

Sul terreno in esame insiste un manufatto murario con planimetria rettangolare delle dimensioni di 230 mq.

Si tratta di una costruzione risalente agli anni 80, tamponata in muratura di blocchetti di cemento con la struttura portante in IPE di ferro a sostegno del tetto a falde realizzato con capriate in ferro e copertura in pannelli.

La pavimentazione è costituita da massetto di calcestruzzo liscio.

Sono presenti serramenti in ferro costituiti rispettivamente da tre portali di ingresso per i mezzi agricoli dalle dimensioni di m. 4,00x3,00 e tre finestre dalle dimensioni di 2,00 x 1,00.

Le pareti interne ed esterne non sono intonacate.

La struttura è dotata di impianto elettrico canalizzato esterno, in buone condizioni e che risulta essere rispettoso della normativa vigente.

La costruzione è stabile e si presenta in normali condizioni di manutenzioni in relazione alla sua semplicità costruttiva ed alla sua età vetusta.

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava per circa il 50% della superficie destinato al deposito di vecchi macchinari agricoli ed edili e per il resto privo di culture (considerata l'assenza di una fonte di irrigazione per il terreno) fatta eccezione per un certo numero ulivi presenti sul terreno stesso ma inferiori al 5% della superficie complessiva.

Sul posto non si sono rilevati segni di servitù apparenti attive o passive interessanti il fondo in esame.

L'apezzamento di terreno oggetto di valutazione risulta identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Terni al foglio 74 con la particella 531.

Dall'ispezione della banca dati informatizzata, per la suddetta particella si rilevano i seguenti dati censuari:

qualità: seminativo, classe 3;

superficie: **are 41**;

Reddito Dominicale non riportato – Reddito Agrario non riportato

La particella risulta intestata alla ditta:

...omissis..., proprietà per 1000/1000”

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DCC n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella **Zona E– Spazio rurale**

Norme tecniche ed indici: **zona E1** – annessi agricoli (E1).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima “ordinaria”.

In relazione allo scopo della stima, tra i vari aspetti economici il più pertinente per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, e quello della ricerca del “valore di mercato”.

Il valore di mercato determinato con il criterio “sintetico comparativo” rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita.

Come è noto questo procedimento si concretizza nello sviluppo di una analisi economica di beni di prezzi noti (scelti quale unità di riferimento) attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che li determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Le indagini di mercato permetteranno di costruire una scala dei valori immobiliari, proprio in relazione alle diverse peculiarità dei beni oggetto di analisi, ancorché simili per caratteri generali, all'interno della quale andare a collocare, per confronto, il bene oggetto di stima.

Nella fattispecie non si riscontra perfettamente detto mercato, anche in relazione alla natura composita dell'immobile in esame (terreno agricolo e fabbricato rurale), pur tuttavia è stato possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica sufficienti per pervenire, attraverso specifiche considerazioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima, al suo più probabile valore di mercato.

In particolare l'incidenza del fabbricato rurale sul valore complessivo sarà determinata, come aggiunta al valore di mercato del solo terreno, tenendo presente l'aspetto del valore di riproduzione del bene (nella fattispecie costo di ristrutturazione) ed operando opportune decurtazioni sul costo di ricostruzione a nuovo per tenere conto della vetustà del manufatto in esame.

8.2 Indagini e ricerche di mercato:

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona “E” (destinazione agricola), nel comune in esame, i valori mediamente oscillano tra:

- Vmin €/Ha 1.200,00;

- Vmax €/Ha 18.000,00.

Dalle indagini effettuate è evidente che per il Comune ove ricade il terreno in esame il range di valori minimo-massimo è abbastanza ampio in quanto si è in presenza di terreni che risentono di una maggiore appetibilità dovuta alla qualità delle colture, se dotati di sistema di irrigazione, alla vicinanza al centro abitato, alla vicinanza a strade asfaltate e/o di importante collegamento, oltre che per la forma (regolare o meno), alla consistenza ed alle altre caratteristiche pedologiche dei siti agrari.

Si sono presi in esame anche i valori di mercato riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito a cura dell'Agenzia del Territorio riguardanti i terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Terni e che risultano i seguenti:

- Comune: Terni;
- Regione Agraria n°5;
- Cultura: bosco/incolto produttivo (uliveto niore 5% superficie);
- Descrizione: Tutti i fogli di mappa –Microzona 1;
- Valore minimo: €/Ha 1.290,00;
- Valore massimo: €/Ha 4.730,00.

8.3 Determinazione del valore unitario di mercato del terreno:

In relazione alle indagini di mercato effettuate, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, con particolare riguardo a:

- vicinanza al centro urbano del Comune di Terni,
 - vicinanza alla Strada Statale Flaminia;
 - confine del lato più lungo dell'appezzamento di terreno fronteggiante la strada carrabile di collegamento "San Bartolomeo",
 - presenza di un manufatto murario (ancorché stimato a parte), oggi non più costruibile in relazione alla normativa urbanistica-edilizia del Comune;
- si ritiene di potere attribuire allo stesso **un valore di €/Ha 4.000,00**

8.4 Valutazione del terreno:

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

$$\mathbf{V \ terreno = €/Ha 4.000,00 \times 0,41 \ Ha = € 1.640,00}$$

8.5 Determinazione del valore di mercato del manufatto:

La valutazione del manufatto è stata determinata attraverso un computo metrico estimativo dei lavori per risalire alla quantificazione del più probabile costo di costruzione a nuovo ed applicando una adeguata decurtazione per tenere conto della vetustà.

I prezzi unitari di costruzione sono stati assunti dal prezario della Regione Umbria e sono comprensivi di utile dell'impresa, imprevisti e spese generali. Gli stessi risultano coerenti con i normali prezzi assunti dagli imprenditori locali costruttori edili e dai liberi professionisti per il progetto di opere edili.

Sulla base di quanto sopra si è determinato un costo costruzione del manufatto pari a

$$\mathbf{€ 200,00 \ mq \times 230 \ mq \ (superficie \ manufatto) = Euro 46.000,00}$$

Al suddetto valore di costo a nuovo, è necessario portare una opportuna detrazione per tenere in considerazione la vetustà del fabbricato.

L'Unione Europea Esperti Contabili (U.E.E.C.) propone per il calcolo della detrazione la seguente formula (vedi allegato):

$$\mathbf{D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86}$$

dove 'D' rappresenta il deprezzamento percentuale ed 'A' l'età dell'edificio espressa in percentuale rispetto alla vita utile dello stesso. Poiché la vita utile del manufatto in esame si può ragionevolmente ipotizzare in 100 anni a partire dalla data di costruzione(1980), l'applicazione della formula sopra richiamata, considerando un'età di 35 anni permette di ottenere un deprezzamento $D = 19\%$.
Per cui il valore del manufatto in esame risulta:

V fabbricato= € 46.000,00 – 19% = € 37.260,00

8.6 Valutazione complessiva:

la valutazione complessiva dell'immobile in esame, per come già anticipato sarà assunta nella somma dei due valori sopra stimati, rispettivamente per il terreno e per il fabbricato.

V terreno = € 1.640,00

V fabbricato = € 37.260,00

V comp. immobile = € 38.900,00

- Valore corpo:		€ 38.900,00
- Valore accessori:		€ 0,00
- Valore complessivo intero:		€ 38.900,00
- Valore complessivo diritto e quota	1000/1000:	€ 38.900,00

8.7 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 5.835,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del terreno e del fabbricato rurale nello stato di fatto in cui si trova: **€ 33.065,00**

In riferimento al fabbricato in Terni, Strada San Bartolomeo, distinto al NCEU di Terni al foglio 74, part.IIa 647 sub1 riportata negli atti di causa tra i beni di proprietà del Sig. ...omissis...si specifica che:

dall'ispezione della banca dati informatizzata, effettuata dallo scrivente in data 06/02/2017 presso gli uffici catastali del comune di Terni (all. 1), la suddetta particella risulta soppressa con provvedimento in autotutela n° 62643 del 07/10/2016 per erronea attribuzione.

Allegati:

- 1 Visura catastale, visura storica foglio 74 p.IIa 647 sub 1;
- 2 Visura catastale, planimetria catastale, visura storica foglio 74 p.IIa 531- Ispezione ipotecaria;
- 3 Banca Dati Valori Agricoli medi della provincia di Terni – estratto (Agenzia del Territorio);
- 4 Coefficiente di deprezzamento proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili
- 5 Estratto P.R.G. Comune di Terni
- Documentazione fotografica del 11/06/2015: n. 9 fotogrammi.

TERNI, lì **14/09/2015**

L'Esperto alla stima
Arch. TOMASSINI ANDREA

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

“ NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.p.A.”

Avv. Renato Perticarari

Via G. Carducci, n.63 – Macerata (MC)

Contro:

...OMISSIS...

V.le Ettore Proietti Divi, n.51 - 05100 Terni

Lotto 002

N. Gen. Rep. **106/2016**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **23/03/2017**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Fabrizio Campana

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Sopralluogo del 09/12/2016 -

Tecnico incaricato: Arch. Andrea Tomassini

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni

C.F.: TMSNDR70E12L117G

con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3

telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966

cellulare: 366/1622453

e-mail: progettazione@tomassiniarredamenti.it

PEC: andrea.tomassini@archiworldpec.it

STUDIO TECNICO Arch. Andrea Tomassini

Via C. Fornaci, n. 3 – 05100 TERNI
Tel.0744/305276 Cell. 366/1622453
e-mail:progettazione@tomassiniarredamenti.it

LOTTO 002

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – ESTERNO

Foto n. 01: Vista aerea – Copertura

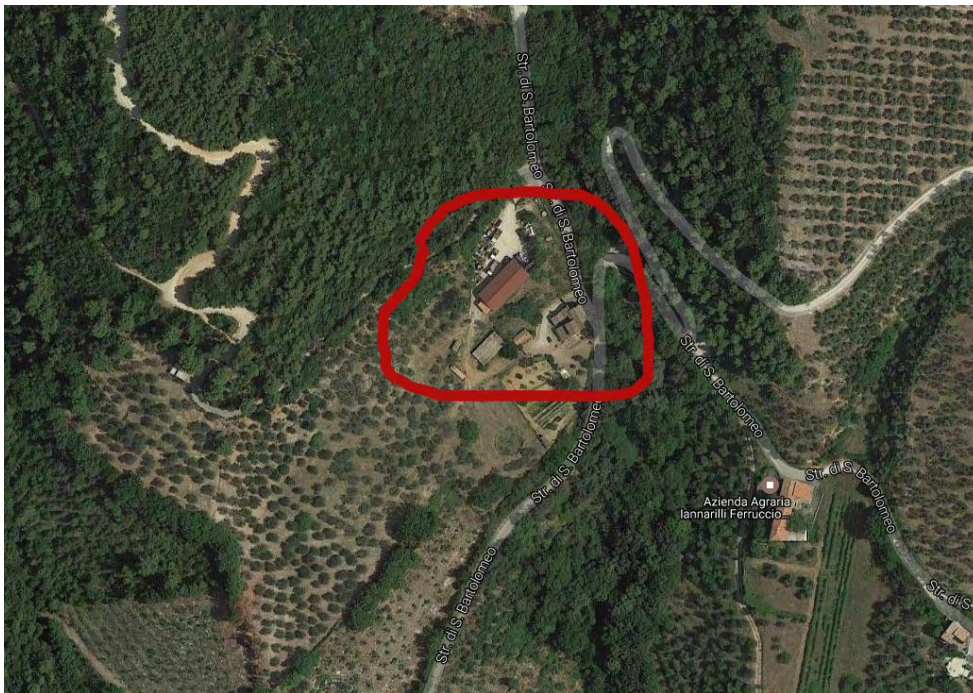


Foto n. 02: prospetto nord



Foto n. 03: prospetto nord



Esecuzione Forzata N. 106/2016

Foto n. 04: prospetto est



Foto n. 05: cancello di ingresso



LOTTO 002

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA

Foto n. 06



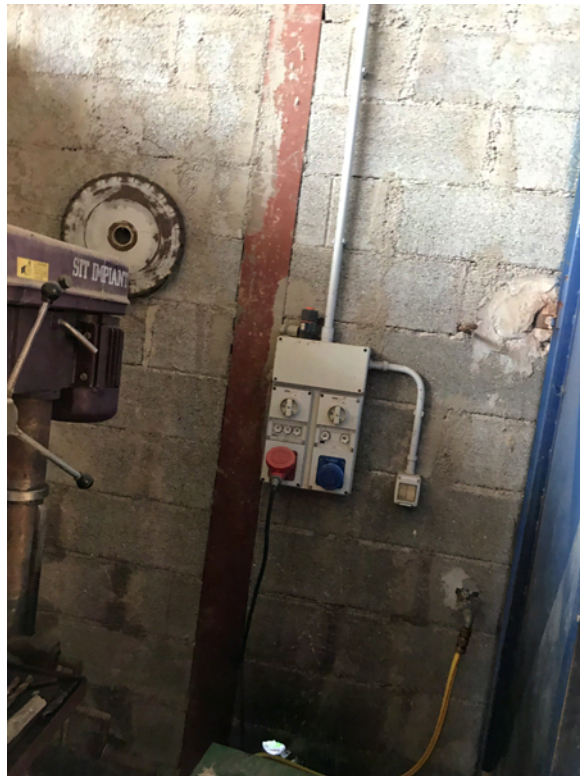
Foto n. 07



Foto n. 08



Foto n. 09



Terni, li 09/02/2017

L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Tomassini

TRIBUNALE DI TERNI
Esecuzione Forzata N. 106/2016

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:
“ **NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.p.A.**”

Avv. Renato Perticarari

Via G. Carducci, n.63 – Macerata (MC)

Contro:
...OMISSIS...
V.le Ettore Proietti Divi, n.51 - 05100 Terni

Lotto 002

N° Gen. Rep. **106/2016**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **23/03/2017**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode Giudiziario: Dott. Fabrizio Campana

ALLEGATI Lotto 002

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni
C.F.: *TMSNDR70E12L117G*

con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3
telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966
cellulare: 366/1622453
e-mail: progettazione@tomassiniarredamenti.it
PEC: andrea.tomassini@archiworldpec.it

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

“ NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.p.A.”

Avv. Renato Perticarari

Via G. Carducci, n.63 – Macerata (MC)

Contro:

...OMISSIS...

V.le Ettore Proietti Divi, n.51 - 05100 Terni

Lotto 002

N° Gen. Rep. 106/2016

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **23/03/2017**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Fabrizio Campana

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ISPEZIONE IPOTECARIA

Foglio 74 Particella 647

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni

C.F.: TMSNDR70E12L117G

con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3

telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966

cellulare: 366/1622453

e-mail: progettazione@tomassiniarredamenti.it

PEC: andrea.tomassini@archiworldpec.it

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2017

Data: 06/02/2017 - Ora: 08.47.53 Segue
Visura n.: TR0008636 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di **TERNI** (Codice: L117)

Provincia di **TERNI**

Catasto Fabbricati

Foglio: **74** Particella: **647** Sub.: **1**

Unità immobiliare soppressa dal 12/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	74	647	1	Cens.	Zona				Catastale	

Annotazioni
di immobile: unità immobiliare soppressa con provvedimento in autotutela n. 62643 del 07/10/2016 per erronea attribuzione della rendita presunta, con variazione n. 166585 del 09/12/2011 -rendita presunta attribuita ai sensi dell' art. 19, comma 10, del dl 78/2010

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	74	647	1	Cens.	Zona	C/6	6	250 m ²	Catastale	Euro 374,43

Indirizzo STRADADA DI SAN BARTOLOMEO piano T

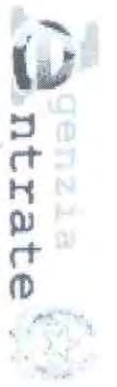
Notifica Pubblicazione all' albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. TR0027751 del 2012)

Partita

Mod.58

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

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/08/2014 protocollo n. TR0086994 in atti dal 14/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 43085/1/2014)



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/02/2017 - Ora: 08.47.53 Fine

Visura n.: TR0008636 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	74	647	1	2		C/6	6	250 m ²		Euro 374,43	COSTITUZIONE del 09/12/2011 protocollo n. TR0166585 in atti dal 09/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4036/1/2011)
Indirizzo STRADA SAN BARTOLOMEO piano T; Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. TR0027751 del 2012)												
Notifica Annotazioni di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell' art. 19, comma 10, del dl 78/2010 Mod.58												

Situazione degli intestati dal 09/12/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOMMASONI Luigi nato a COSTACCIARO il 21/08/1951		TMMLGL51M21D108Q*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 12/10/2016
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/12/2011 protocollo n. TR0166585 in atti dal 09/12/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4036/1/2011)				

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 2987

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **TOMASSINI ANDREA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

“ NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.p.A.”

Avv. Renato Perticarari

Via G. Carducci, n.63 – Macerata (MC)

Contro:

...OMISSIS...

V.le Ettore Proietti Divi, n.51 - 05100 Terni

Lotto 002

N° Gen. Rep. 106/2016

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **23/03/2017**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Fabrizio Campana

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ISPEZIONE IPOTECARIA

Foglio 74 Particella 531

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni

C.F.: TMSNDR70E12L117G

con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3

telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966

cellulare: 366/1622453

e-mail: progettazione@tomassiniarredamenti.it

PEC: andrea.tomassini@archiworldpec.it



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2017

Data: 06/02/2017 - Ora: 08.38.01 Fine
Visura n.: TR00008626 Page: 1

Dati della richiesta

Comune di **TERNI** (Codice: L117)

Provincia di **TERNI**

Catasto Terreni

Foglio: 74 Particella: 531

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario
1	74	531			FABB RURALE	ha arc ca 41 00				

VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/10/2016 protocollo n. TR00063576 in atti dal 12/10/2016 ATTO DI TEL.A- RIPRISTINO DELLA SITUAZIONE ANTECEDENTE LA VARIAZIONE PROT. N. 166584 DEL 09/12/2011 (n. 1236.1/2016)

Notifica
Annotazioni
di studio ad esatta definizione dell'istanza di ruralità prot. 146 del 16.03.1988

INTESTATO

N. TOMMASONI Luigi nato a COSTACCIARO il 21/08/1951

DATI DERIVANTI DA

SCRITTURA PRIVATA del 13/02/1996 Voltura in atti dal 04/06/1996 Repertorio n.: 81964 Rogante: CLERICO LUIGIANO Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 22 n. 83 del 20/02/1996 (n. 777.1/1996)

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 2982

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **TOMASSINI ANDREA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CODICE FISCALE
TMMLGU51M21D108Q*

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprietà per 1000/1000

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2017

Data: 06/02/2017 - Ora: 08.38.30

Segue

Visura n.: TR0008628 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di TERNI (Codice: L117)

Provincia di TERNI

Catasto Terreni

Foglio: 74 Particella: 531

INTESTATO

I TOMMASONI Luigi nato a COSTACCIARO il 21/08/1951

TMM1.GU.SIM21D108Q*

(1) Proprietà per 1000/1000

Situazione dell'Immobile dal 12/10/2016

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario
I	74	531	-	FABB RURALE	41 00				
<p>Partita</p> <p>di stadio: ad esatta definizione dell'istanza di ruralità prot. 146 del 16.03.1988</p> <p>VARIAZIONE DI EFFICIO del 12/10/2016 protocollo n. TR0063576 in atti dal 12/10/2016 ATTO TELA- RIPRISTINO DELLA SITI AZIONE ANTECEDENTE LA VARIAZIONE PROT. N. 166584 DEL 09/12/2011 (n. 1236.I/2016)</p>									

Notifica

Annotazioni

Situazione dell'Immobile dal 12/10/2016

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario
F	74	531	-	FABB RURALE	41 00				
<p>Partita</p> <p>di stadio: ad esatta definizione dell'istanza di ruralità prot. 146 del 16.03.1988, di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tv dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al cu</p> <p>VARIAZIONE DI EFFICIO del 12/10/2016 protocollo n. TR0063532 in atti dal 12/10/2016 (n. 1234.I/2016)</p>									

Notifica

Annotazioni

di stadio: ad esatta definizione dell'istanza di ruralità prot. 146 del 16.03.1988, di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tv dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al cu

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2017

Data: 06/02/2017 - Ora: 08.38.30
Visura n.: TR0008628 Pag: 2

Segue

Situazione dell'Immobile dal 09/12/2011

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub. Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		
1	74	531	-	LIVETO 3	ha are ca 41 00		Dominicale Euro 13,76	Agrario Euro 6,35	VARIAZIONE D'EFFICACIA del 09/12/2011 protocollo n. TR0166584 in atti dal 09/12/2011 (n. 2528.1/2011)
Notifica Annotazioni di immobile particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al cen									

Situazione dell'Immobile dal 03/11/1995

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub. Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		
1	74	531	-	LIVETO 3	ha are ca 41 00		Dominicale Euro 13,76 L. 26.650	Agrario Euro 6,35 L. 12.300	FRAZIONAMENTO del 03/11/1995 in atti dal 03/11/1995 (n. 1721.1/1995)
Notifica Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 74 particella 497 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 74 particella 530									

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/02/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOMMASONI Luigi nato a COSTACCIARO il 21/08/1951	TMMLGU51M21D108Q*	(1) Proprieta per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 13/02/1996 Voltura in atti dal 04/06/1996 Repertorio n.: 81964 Rogante: CLERICO LUIGIANO Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 22 n. 83 del 20/02/1996 (n. 777.1/1996)			

Situazione degli intestati dal 03/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOMMASONI Gloria nata a COSTACCIARO il 02/10/1948	TMMGLR48R32D108X*	fino al 13/02/1996
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 03/11/1995 in atti dal 03/11/1995 Registrazione: (n. 1721.1/1995)			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2017

Data: 06/02/2017 - Ora: 08.38.30
Visura n.: TR0008628 Page: 3

Segue

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 30/05/1994

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	ha are ca	Dominicale	Agrario			
1	74	497	-	ULIVETO	3	1	92	20	L. 124.930	L. 57.660			
Partita 22723												FRAZIONAMENTO del 30/05/1994 in atti dal 30/05/1994 (n. 486.1/1994)	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
 - foglio 74 particella 29
 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 - foglio 74 particella 498

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/05/1994

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI					
N													
1	TOMMASONI Gloria nata a COSTACCIARO il 02/10/1948			TMMGI R48R42D108X*				fino al 03/11/1994					
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 30/05/1994 in atti dal 30/05/1994 Registrazione: (n. 486.1/1994)													

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	ha are ca	Dominicale	Agrario			
1	74	29	-	ULIVETO	3	2	17	40	L. 141.310	L. 65.220			
Partita 4255												Impianto meccanografico del 31/01/1971	

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/08/1980

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI					
N													
1	TOMMASONI Gloria nata a COSTACCIARO il 02/10/1948			TMMGI R48R42D108X*				fino al 30/05/1994					
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO FATTO PUBBLICO del 19/08/1980 Voltura in atti dal 30/11/1982 Repertorio n.: 17262 Rogante: FILIPPETTI L. Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 398 n. 3675 del 28/08/1980 (n. 38182)													



Direzione Provinciale di Termini
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2017

Data: 06/02/2017 - Ora: 08.38.30

Visura n.: TR0008628 Pag.: 4

Fine

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MORICONI Giuseppe DI PIETRO		fino al 19/08/1980

Impianto meccanografico del 31/01/1971

Unità immobiliari n. 1

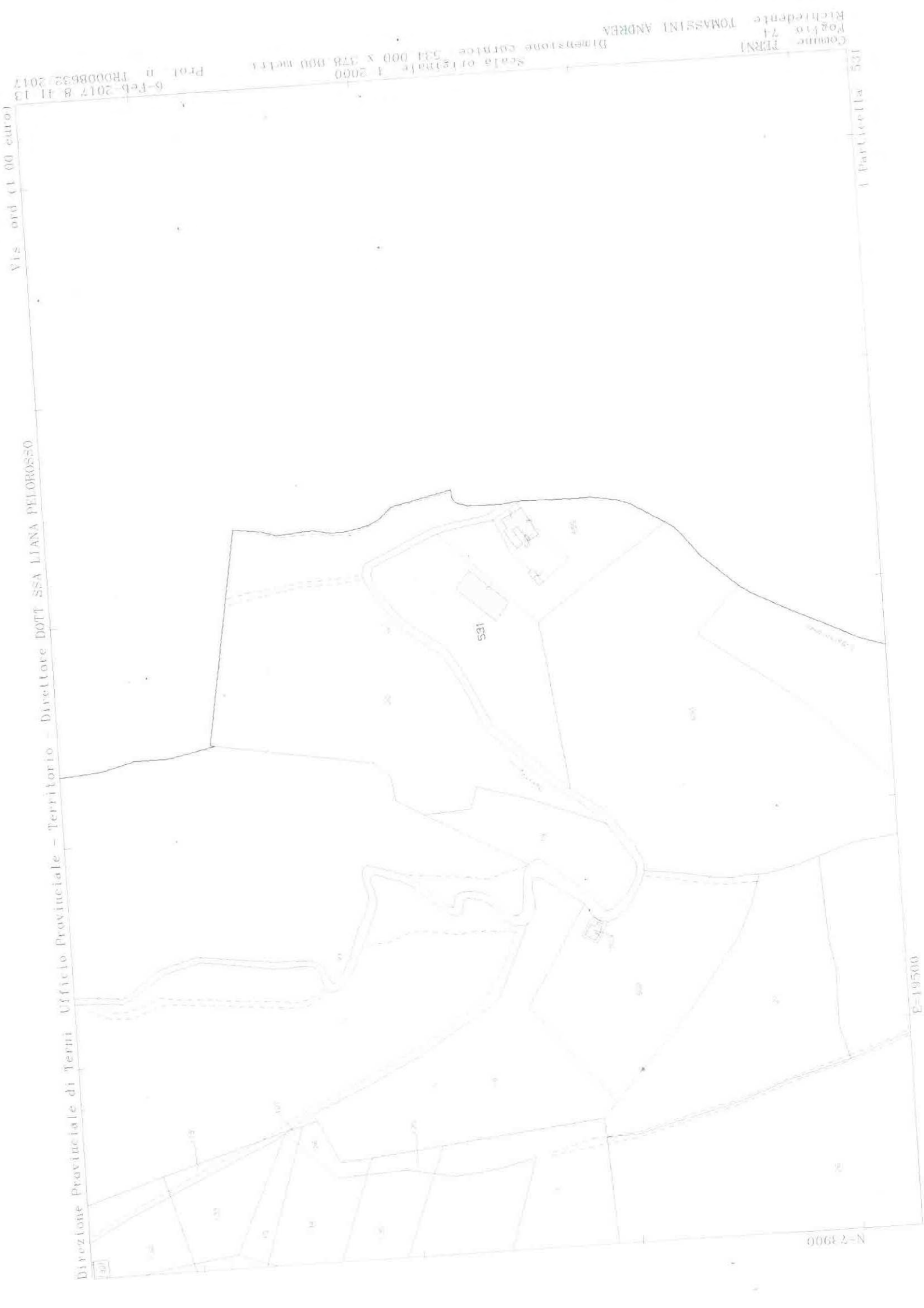
Ricevuta n. 2982

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **TOMASSINI ANDREA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



6-Feb-2017 8:41:13
Prot. n. PR0008632/2017

Scala originale 1:2000
Dimensione cartice 531,000 x 378,000 metri
Comune PERNI
Regione 74

Vis. ord. (1,00 euro)

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT SSA LIANA PELOROSSO

1 Particella 531

N=2.8900

E=19500

Direzione Provinciale di TERNI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/02/2017 Ora 09:00:32
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta TR 7318 del 2017
Ricevuta di cassa n. 1233
Ispezione n. TR 7329/3 del 2017
Inizio ispezione 06/02/2017 09:00:25

Richiedente TOMASSINI ANDREA

Dati della richiesta

Immobile : Comune di TERNI (TR)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 74 - Particella 531

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 03/02/2017

Elenco immobili

Comune di TERNI (TR) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 74 Particella 531 Subalterno -
Immobile attuale e precedente

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 20/02/1996 - Registro Particolare 1304 Registro Generale 1655
Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Repertorio 81964 del 13/02/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
Immobili attuali
2. ISCRIZIONE del 04/04/1996 - Registro Particolare 363 Registro Generale 2939
Pubblico ufficiale PAOLUCCI ENZO Repertorio 67723 del 29/03/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato immagine
3. ISCRIZIONE del 14/10/2005 - Registro Particolare 3261 Registro Generale 12660
Pubblico ufficiale SE.RI.T. TERNI SPA Repertorio 4626 del 03/10/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2195 del 15/11/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 25/03/2014 - Registro Particolare 242 Registro Generale 2639
Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 535/2014 del 17/03/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Direzione Provinciale di TERNI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/02/2017 Ora 09:00:32
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta TR 7318 del 2017
Ricevuta di cassa n. 1233
Ispezione n. TR 7329/3 del 2017
Inizio ispezione 06/02/2017 09:00:25

Richiedente TOMASSINI ANDREA

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 13/06/2014 - Registro Particolare 512 Registro Generale 5140
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 926 del 03/06/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 23/10/2015 - Registro Particolare 6855 Registro Generale 9279
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 4212/2014 del 13/01/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 28/06/2016 - Registro Particolare 4532 Registro Generale 6349
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1391/2016 del 04/05/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

“ NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.p.A.”

Avv. Renato Perticarari

Via G. Carducci, n.63 – Macerata (MC)

Contro:

...OMISSIS...

V.le Ettore Proietti Divi, n.51 - 05100 Terni

Lotto 002

N° Gen. Rep. **106/2016**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **23/03/2017**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Fabrizio Campana

BANCA DATI VALORI AGRICOLI MEDI

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni

C.F.: *TMSNDR70E12L117G*

con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3

telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966

cellulare: 366/1622453

e-mail: progettazione@tomassiniarredamenti.it

PEC: andrea.tomassini@archiworldpec.it

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 25/01/2011

n.- del -

		REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DI TERNI Comuni di: ACQUASPARTA, MONTECASTRILLI, SAN GEMINI, STRONCONE, TERNI, AVIGLIANO UMBRO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE DEL BASSO NERA Comuni di: AMELIA, CALVI DELL'UMBRIA, NARNI, OTRICOLI			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCO CEDUO	4730,00				5110,00				
BOSCO D'ALTO FUSTO	4940,00				6470,00				
BOSCO MISTO	4020,00				4650,00				
CANNETO	5410,00								
CASTAGNETO DA FRUTTO	8510,00				6140,00				
FRUTTETO					25580,00				
INCOLTO PRODUTTIVO	1290,00				1290,00				
PASCOLO	2910,00				2930,00				
PASCOLO ARBORATO	3710,00				3560,00				
PASCOLO CESPUGLIATO	2150,00				1970,00				
SEMINATIVO	14550,00				14550,00				
SEMINATIVO ARBORATO	14670,00				14670,00				
SEMINATIVO IRRIGUO	28240,00				28240,00				
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	24860,00				24860,00				
ULIVETO	18750,00	SI	SI		18750,00	SI	SI		

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

“ NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.p.A.”

Avv. Renato Perticarari

Via G. Carducci, n.63 – Macerata (MC)

Contro:

...OMISSIS...

V.le Ettore Proietti Divi, n.51 - 05100 Terni

Lotto 002

N° Gen. Rep. 106/2016

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 23/03/2017

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Fabrizio Campana

COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni

C.F.: TMSNDR70E12L117G

con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3

telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966

cellulare: 366/1622453

e-mail: progettazione@tomassiniarredamenti.it

PEC: andrea.tomassini@archiworldpec.it

8.4 Il costo di produzione

Formule di deprezzamento - B

- Formula adottata dall'Unione Europea dei Periti Contabili Economici e Finanziari
- Se la perdita di valore del bene nel tempo è riconducibile esclusivamente a fenomeni di vetustà (obsolescenza trascurabile) al posto del modello lineare può essere adottato il modello empirico proposto dall'UEEC
- evidenza perdite di valore più accentuate verso il termine del ciclo di vita del bene
- è il caso di quelle componenti per le quali non si osservano cambiamenti nel tempo dei materiali impiegati, degli standard realizzativi, delle tecnologie, delle norme tecniche di riferimento nonché dei requisiti attesi da parte del fruitore
- il coefficiente di riduzione D (in percentuale sul valore a nuovo) è dato dalla formula seguente, con la limitazione del 50%, come per il modello lineare

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = aliquota di deprezzamento

A = vita utile dell'immobile

Il coefficiente di deprezzamento D

- Il **valore del deprezzamento - D** - è funzione principalmente dell'età dell'edificio
- La **prima colonna** riporta l'**età dell'edificio**, o gli anni trascorsi dalle ultime opere di manutenzione straordinaria
- La **seconda colonna** rappresenta il **deprezzamento percentuale** del valore a nuovo, stimato utilizzando la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C. 1973, La valutazione delle aziende, Etas Kompass, Milano) e fatta propria dalla letteratura scientifica di settore (Orefice M. 1996, Estimo Vol. III: Estimo Industriale, UTET, Torino)

Tab. 8.2

Età dell'edificio	Edificio di durata 50 anni	Edificio di durata 100 anni	Età dell'edificio	Edificio di durata 100 anni
5	3,56%	1,60%	55	37,32%
10	8,57%	3,56%	60	42,84%
15	14,99%	5,89%	65	48,74%
20	22,84%	8,57%	70	54,99%
25	32,14%	11,60%	75	61,60%
30	42,84%	14,99%	80	68,56%
35	54,99%	18,75%	85	75,89%
40	68,56%	22,84%	90	83,54%
45	83,54%	27,32%	95	91,60%
50	99,99%	32,14%	100	99,99%

Orefice M. (1996), Estimo, vol. III: Estimo Industriale. UTET:Torino

8.4 Il costo di produzione

Formule di deprezzamento - B

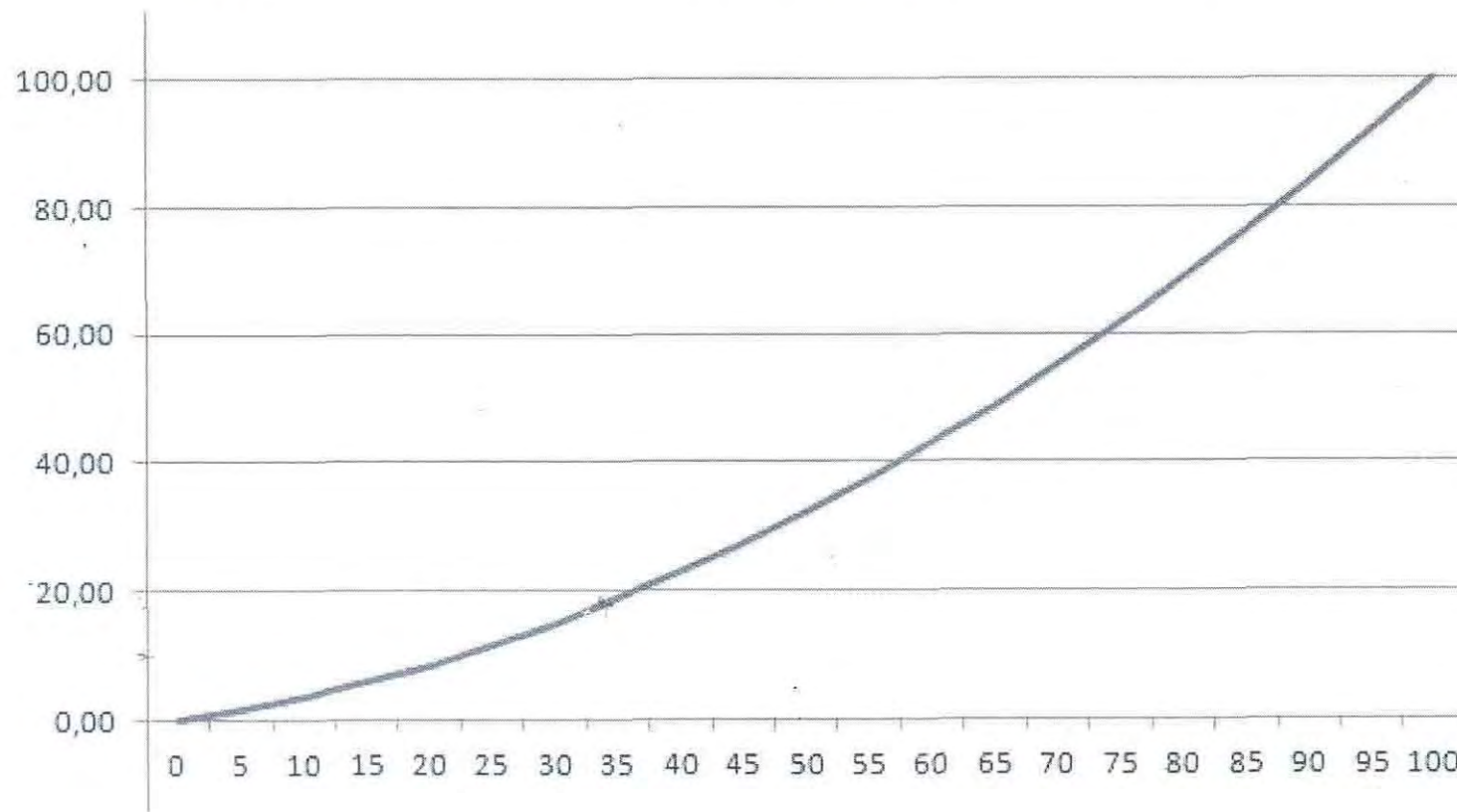
- Formula adottata dall'Unione Europea dei Periti Contabili Economici e Finanziari

$$d = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

d = aliquota di deprezzamento

A = % età/vita utile dell'immobile



Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

“ NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.p.A.”

Avv. Renato Perticarari

Via G. Carducci, n.63 – Macerata (MC)

Contro:

...OMISSIS...

V.le Ettore Proietti Divi, n.51 - 05100 Terni

Lotto 002

N° Gen. Rep. **106/2016**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **23/03/2017**

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Dott. Fabrizio Campana

ESTRATTO P.R.G.

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni

C.F.: *TMSNDR70E12L117G*

con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3

telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966

cellulare: 366/1622453

e-mail: progettazione@tomassiniarredamenti.it

PEC: andrea.tomassini@archiworldpec.it

