

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.**

contro: **<omissis> <omissis>**

N° Gen. Rep. **25/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Stefania Rossi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Valentino Cipriani
Codice fiscale: CPRVNT79H04G148N
Studio in: Via Cesare Nebbia 10 - 05018 Orvieto
Telefono: 0763-393170
Fax: 0763-393170
Email: valentinocipriani@gmail.com

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alcide de Gasperi n.1 - Fraz. San Cristoforo - Ficulle (Terni) - 05016

Lotto: 001

Corpo: Lotto 001

Categoria: Abitazione con annessi magazzini

Dati Catastali: <omissis> <omissis> nato a <omissis> il <omissis>, <omissis>, Proprieta` per 1000/1000, foglio 11, particella 349, subalterno 24, indirizzo Via San Cristoforo, piano 1, comune Ficulle, categoria A/3, classe 1, consistenza 7, superficie 101 mq, rendita € € 339,83; foglio 11, particella 349, subalterno 8, indirizzo Via San Cristoforo, piano T, comune Ficulle, categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 19, rendita € €.33,47; foglio 11, particella 349, subalterno 11, indirizzo Via San Cristoforo, piano T, comune Ficulle, categoria C/2, classe 3, consistenza 11 mq, superficie 12, rendita € €.20,45; (Vedi Allegato n.2)

2. Stato di possesso

Bene: Via Alcide de Gasperi n.1 - Fraz. San Cristoforo - Ficulle (Terni) - 05016

Lotto: 001

Corpo: Lotto 001

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alcide de Gasperi n.1 - Fraz. San Cristoforo - Ficulle (Terni) - 05016

Lotto: 001

Corpo: Lotto 001

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alcide de Gasperi n.1 - Fraz. San Cristoforo - Ficulle (Terni) - 05016

Lotto: 001

Corpo: Lotto 001

Creditori Iscritti: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.,
Amministrazione delle tasse ed imposte indirette sugli affari, BANCA COOPERATIVA CATTOLICA
SOCIETA' COOPERATIVA A.R.L.

6. Misure Penali

Beni: Via Alcide de Gasperi n.1 - Fraz. San Cristoforo - Ficule (Terni) - 05016

Lotto: 001

Corpo: Lotto 001

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alcide de Gasperi n.1 - Fraz. San Cristoforo - Ficule (Terni) - 05016

Lotto: 001

Corpo: Lotto 001

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Alcide de Gasperi n.1 - Fraz. San Cristoforo - Ficule (Terni) - 05016

Lotto: 001

Prezzo da libero: €111.239,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Ficulle (Terni)
 Località/Frazione **Fraz. San Cristoforo**
 Via Alcide de Gasperi n.1

Lotto: 001

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: Lotto 001.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ficulle (Terni) CAP: 05016 frazione: Loc. San Cristoforo, Via Alcide de Gasperi n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di <omissis> <omissis> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <omissis> - Residenza: Via Alcide de Gasperi n.1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <omissis> <omissis> nato a <omissis> il <omissis>, <omissis>, Proprietà per 1000/1000, foglio 11, particella 349, subalterno 24, indirizzo Via San Cristoforo, piano 1, comune Ficulle, categoria A/3, classe 1, consistenza 7, superficie 101 mq, rendita € € 339,83 (vedi Allegato n.2).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il sig. <omissis> <omissis> risulta essere proprietario, secondo il rogito del Notaio Gianni Fragomeni rep. 12014 racc. n. 3538 del 12/05/1989 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni al reg. part.3392 del 30/05/1989 di:proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato, in particolare su:- area di corte adibita a giardino e corridoio cantine al piano terra distinti al N.C.E.U. con la particella 349/1 del foglio n.11 (bene comune non censibile);- scale esterne, scale interne e due sottoscale a piano terra distinti al N.C.E.U. con la particella 349/2 e 349/3 del foglio 11 (beni comuni non censibili).

Confini: Vano scala condominiale sub.3, corte condominiale sub.1, salvo altri

Note: L'indirizzo riportato in visura è errato in quanto l'immobile risulta al seguente indirizzo, via Alcide de Gasperi n.1, Fraz. San Cristoforo, Comune di Ficulle.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <omissis> <omissis> nato a <omissis> il <omissis>, <omissis>, Proprietà per 1000/1000, foglio 11, particella 349, subalterno 8, indirizzo Via San Cristoforo, piano T, comune Ficulle, categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 19, rendita € €.33,47 (vedi Allegato n.2).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il sig. <omissis> <omissis> risulta essere proprietario, secondo il rogito del Notaio Gianni Fragomeni rep. 12014 racc. n. 3538 del 12/05/1989 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni al reg. part.3392 del 30/05/1989 di:proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato, in particolare su:- area di corte adibita a giardino e corridoio cantine al piano terra distinti al N.C.E.U. con la particella 349/1 del foglio n.11 (bene comune non censibile);- scale esterne, scale interne e due

sottoscale a piano terra distinti al N.C.E.U. con la particella 349/2 e 349/3 del foglio 11 (beni comuni non censibili).

Confini: Vano scala condominiale e sottoscala condominiale sub.3, corte condominiale sub.1, sub.9 salvo altri

Note: L'indirizzo riportato in visura è errato in quanto l'immobile risulta al seguente indirizzo, via Alcide de Gasperi n.1, Fraz. San Cristoforo, Comune di Ficulle.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <omissis> <omissis> nato a <omissis> il <omissis>, <omissis>, Proprietà per 1000/1000, foglio 11, particella 349, subalterno 11, indirizzo Via San Cristoforo, piano T, comune Ficulle, categoria C/2, classe 3, consistenza 11 mq, superficie 12, rendita € €.20,45 (vedi Allegato n.2).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il sig. <omissis> <omissis> risulta essere proprietario, secondo il rogito del Notaio Gianni Fragomeni rep. 12014 racc. n. 3538 del 12/05/1989 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni al reg. part.3392 del 30/05/1989 di:proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato, in particolare su:- area di corte adibita a giardino e corridoio cantine al piano terra distinti al N.C.E.U. con la particella 349/1 del foglio n.11 (bene comune non censibile);- scale esterne, scale interne e due sottoscale a piano terra distinti al N.C.E.U. con la particella 349/2 e 349/3 del foglio 11 (beni comuni non censibili).

Confini: Corridoio condominiale sub.1, sub.10, sub.12 salvo altri

Note: L'indirizzo riportato in visura è errato in quanto l'immobile risulta al seguente indirizzo, via Alcide de Gasperi n.1, Fraz. San Cristoforo, Comune di Ficulle.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere accatastato conformemente rispetto alle pratiche urbanistiche (vedi Allegato n.4) presenti presso gli archivi comunali, le uniche divergenze con lo stato di fatto consistono in una piccola differenza della distribuzione interna dell'appartamento, non influente ai fini catastali; ed una diversa utilizzazione di uno dei due magazzini al piano seminterrato, che comunque non può essere contestata, in quanto l'unità immobiliare potrebbe essere utilizzata liberamente come magazzino, rispettando così la destinazione d'uso catastale. Le unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. Provincia di Terni, Comune di Ficulle, al - Foglio n. 11, Part.IIa n 349, Sub. n. 8, (magazzino piano seminterrato), categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 33,47, Via San Cristoforo, Piano terra; - Foglio n. 11, Part.IIa n. 349, Sub. n. 11 (magazzino piano seminterrato), categoria C/2, classe 3, consistenza 11 mq., rendita € 20,45, Via San Cristoforo, Piano terra; - Foglio n. 11, Part.IIa n. 349, Sub. n. 24 (appartamento piano rialzato), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita € 339,83, Via San Cristoforo, Piano primo (vedi Allegato n.2). Come già detto si conferma la conformità catastale, seppure la toponomastica non corrisponde con quella comunale, che riporta Via Alcide De Gasperi n. 1, come risulta dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Ficulle, anche in questo caso però la difformità non comporta alcun problema ai fini della vendita. Unica irregolarità ai fini catastali degna di nota riguarda il fatto che il fabbricato, seppure correttamente censito al N.C.E.U., non risulta essere presente nella mappa catastale, per questo motivo, dovrà essere definito il Tipo Mappale per un costo totale di €.500,00. Si dichiara quindi la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicati nel Comune di Ficulle del quale le origine sono antiche addirittura prima dei romani. I romani utilizzarono Ficulle come punto di osservazione per il traffico sulla Cassia mentre nel Medioevo il Comune fu teatro di molti saccheggi. Intorno all'anno 1400 Ficulle passò sotto il dominio dello Stato della Chiesa e proprio in questo periodo furono iniziate numerose ristrutturazioni alle mura ed alla rocca. Da qui iniziò per Ficulle un periodo di forte espansione anche nella lavorazione delle terrecotte. Ficulle posto su un crinale immerso nel verde è posto a circa 10 Km dal casello di Fabro e a circa 25 Km dal casello di Orvieto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

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:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile (vedi Allegato n.10).

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:

- Atto Giudiziario - Atto esecutivo o cautelare a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro <omissis> <omissis>; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari di TERNI in data 19/01/2016 ai nn. 161 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - ufficio Provinciale di Terni - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/03/2016 ai nn. gen. 1960 e part. 1392; Il pignoramento riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. di Terni al foglio n.11 particella 349 sub.24, 11 e 8 del Comune di Ficulle.

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 annotata 19/10/2001 ; Note: Ipoteca volontaria, Concessione a garanzia di mutuo, trascritta il 30/05/1989 al reg. generale n.4533 e registro particolare n.562 con annotazione di Cancellazione Totale trascritta il 19/10/2001 al n.1309.

(vedi Allegato n.2).

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Amministrazione delle tasse ed imposte indirette sugli affari contro <omissis> <omissis>; Derivante da: Concessione a garanzia di dilazione d'imposte di successione; Importo ipoteca: L. 35.000.000; Importo capitale: L. 10.760.495 ; A rogito di Notaio Fragomeni Gianni in data 17/03/1994 ai nn. 17091; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 30/03/1994 ai nn. gen. 2609 e part. 368 ; Note: Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di dilazione d'imposte di successione con decorrenza ammortamento dal 17-03-1995 sugli immobili censiti al N.C.E.U. di Terni al foglio n.11 particella 349 sub.24, 11 e 8 del Comune di Ficulle.

(vedi Allegato n.2).

- Ipoteca volontaria annotata 10/04/2007 ; Note: Ipoteca volontaria, Concessione a garanzia di mutuo, trascritta il 25/01/2001 al reg. generale n.771 e registro particolare n.112 con annotazione di Cancellazione Totale trascritta il 10/04/2007 al n.598.

(vedi Allegato n.2).

- Ipoteca legale annotata 11/08/2006 ; Note: Ipoteca legale, ipoteca legale esattoriale, trascritta il 19/08/2002 al reg. generale n.8807 e registro particolare n.1771 con annotazione di Cancellazione Totale trascritta il 11/08/2006 al n.1547.

(vedi Allegato n.2).

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA COOPERATIVA CATTOLICA SOCIETA' COOPERATIVA A.R.L. contro <omissis> <omissis>, <omissis> <omissis> <omissis>, debitore non datori di ipoteca e non comproprietario; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 140000 ; A rogito di Notaio Campioni Franco in data 27/10/2006 ai nn. 16770; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 06/11/2006 ai nn. gen. 14405 e part. 3161 ; Note: L'ipoteca volontaria riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. di Terni al foglio n.11 particella 349 sub.24, 11 e 8 del Comune di Ficulle.

(vedi Allegato n.2).

- Ipoteca legale annotata 03/04/2014 ; Note: Ipoteca legale, ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99, trascritta il 28/09/2007 al reg. generale n.12199 e registro particolare n.2944 con annotazione di Cancellazione Totale trascritta il 03/04/2014 al n.352.

(vedi Allegato n.2).

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro <omissis> <omissis>, <omissis> <omissis> <omissis>, debitore non datori di ipoteca e non comproprietario; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 63.000,00; Importo capitale: € 126.000,00 ; A rogito di Notaio Campioni Franco in data 15/03/2011 ai nn. 21609/13657; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 28/03/2011 ai nn. gen. 3782 e part. 574 ; Note: L'ipoteca volontaria riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. di Terni al foglio n.11 particella 349 sub.24, 11 e 8 del Comune di Ficulle.

(vedi Allegato n.2).

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

La ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni a tutto il 25/10/2016 è stata effettuata con i seguenti nominativi:

<omissis> <omissis> nato a <omissis> (<omissis>) il <omissis>, c.f.<omissis>;
<omissis> <omissis> nata a <omissis> (<omissis>) il <omissis>, c.f. <omissis>;
(Vedi Allegato n.2)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sono state riscontrate spese condominiali insolute. Essendo il condominio sprovvisto di amministratore non è possibile stabilire eventuali pendenze da parte dell'esecutato.

Millesimi di proprietà: *Non sono presenti tabelle millesimali che regolano le spese condominiali e la ripartizione delle stesse viene effettuata semplicemente secondo il numero dei condomini.* Il

sig. <omissis> <omissis> risulta essere proprietario, secondo il rogito del Notaio Gianni Fragomeni rep. 12014 racc. n. 3538 del 12/05/1989 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni al reg. part.3392 del 30/05/1989 di: proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato, in particolare su: - area di corte adibita a giardino e corridoio cantine al piano terra distinti al N.C.E.U. con la particella 349/1 del foglio n.11 (bene comune non censibile); - scale esterne, scale interne e due sottoscale a piano terra distinti al N.C.E.U. con la particella 349/2 e 349/3 del foglio 11 (beni comuni non censibili).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: F presunto

Indice di prestazione energetica: viene attribuito F in quanto indice presunto, al momento della vendita dovrà essere redatta l'Attestazione di prestazione energetica verificando tutti i requisiti necessari, secondo il verbale del giuramento del CTU.

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> <omissis> nata a <omissis> (<omissis>) il <omissis>, c.f.<omissis>, per la piena proprietà per la quota di 1/1. dal 12/05/1989 al 11/03/1993. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Fragomeni Gianni, in data 12/05/1989, ai nn. 12014; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni, in data 30/05/1989, ai nn. gen. 4532 e part. 3392.

Note: Oggetto della compravendita immobili censiti al foglio n.11, particella 349 sub.24, 11 e 8 del Comune di Ficule.

(vedi Allegato n.2)

Titolare/Proprietario: <omissis> <omissis> nato a <omissis> il <omissis>, c.f.<omissis>, per la piena proprietà per la quota di 1/1. dal 11/03/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Dalla ricerca ipo-catastale non risulta trascritta alcuna nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa. - ; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni, in data 08/04/1994, ai nn. gen. 2898 e part. 2183.

Note: Certificato di Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Orvieto in data 28-02-1994 al n.99/282 per gli immobili censiti al foglio n.11, particella 349 sub.24, 11 e 8 del Comune di Ficule.

(vedi Allegato n.2)

Titolare/Proprietario: . In forza di Atto tra vivi - Costituzione fondo patrimoniale a rogito di Notaio Augusto Bellagamba, in data 14/12/1995, ai nn. 77574; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni, in data 13/01/1996, ai nn. gen. 417 e part. 368.

Note: Trattasi di atto tra vivi per costituzione fondo patrimoniale a favore e contro i sig.ri <omissis> <omissis> in piena proprietà 1/1 sui beni oggetto di esecuzione immobiliare foglio n.11 particella 349 sub.24, 11, 8 ed altri beni e <omissis> <omissis> <omissis> in piena proprietà 1/1 su altri beni.

(vedi Allegato n.2)

La ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni a tutto il 25/10/2016 è stata effettuata con i seguenti nominativi:

<omissis> <omissis> nato a <omissis> (<omissis>) il <omissis>, c.f.<omissis>;

<omissis> <omissis> nata a <omissis> (<omissis>) il <omissis>, c.f. <omissis>;

(Vedi Allegato n.2)

In conclusione l'intestazione degli immobili oggetto di esecuzione presso la Conservatoria corrisponde a quella catastale risultando di piena proprietà per la quota di 1/1 al sig. <omissis> <omissis> nato a <omissis> (<omissis>) il <omissis>, c.f.<omissis> a tutto il 25/10/2016.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 33/1984 e successive varianti (Vedi Allegato n.4)

Intestazione: <omissis>

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione n.8 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 09/08/1986 (Vedi Allegato n.5)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La realizzazione del fabbricato è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 33 del 18/18/1984 (vedi Allegato n.4), rilasciata a nome di <omissis>, e prevedeva la costruzione di n. 8 alloggi presso la zona C3 Lotto F in Loc. San Cristoforo. Successivamente è stata presentata una prima variante in corso d'opera con rilascio della Concessione Edilizia n. 52 del 23/12/1985, a nome di <omissis> di <omissis> <omissis> e <omissis> <omissis>, contenente alcune importanti modifiche al piano seminterrato il quale veniva ampliato per la realizzazione di altri vani a servizio delle abitazioni soprastanti. Con una ulteriore variante in corso d'opera, autorizzata con Concessione Edilizia n. 33 del 21/07/1986, rilasciata a nome di <omissis> di <omissis> <omissis> e <omissis> <omissis>, venivano modificate alcune aperture, tramezzature interne e le sistemazioni esterne, portando il fabbricato così come lo si trova oggi. In data 09/08/1986 (vedi Allegato n.5) è stata rilasciata "Autorizzazione di abitabilità o agibilità, dove risultano presentati anche tutti i certificati collaudo, compresi quelli per le opere in cemento armato.

A seguito del rilascio dell'abitabilità, l'unica modifica compiuta alle unità immobiliari eseguite è stata relativa alla realizzazione di uno scannafosso, ufficializzato mediante autorizzazione ai sensi dell'Art. 7 della Legge n. 94 del 2/03/1982, rilasciata dal Comune di Ficulle al n. 16/92 dell'11/05/1992 (vedi Allegato n.4), a nome di <omissis> <omissis>.

All'interno dell'appartamento di cui al Subalterno n. 24 è stata compiuta una modifica alle tramezzature, opera non rilevante ad alcun fine, in quanto eseguibile in regime di attività edilizia libera.

Si dichiara quindi la conformità urbanistica.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Note sulla conformità: Nulla

Descrizione: **Abitazione con annessi magazzini** di cui al punto **Lotto 001**

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è una proprietà posta ai limiti del borgo di Ficulle in una zona di espansione in ambito "semi rurale". Trattasi in particolare di alcune unità immobiliari poste all'interno di un complesso condominiale costituito da vari fabbricati la cui realizzazione risale alla fine degli anni '80; il compendio soggetto ad esecuzione immobiliare è composto da un appartamento al piano rialzato, (piano primo in catasto), censito al N.C.E.U. al Foglio n. 11, Part.IIa n. 349, Subalterno n. 24 e due magazzini al piano seminterrato, (piano terra in catasto) censiti ai medesimi foglio e particella, ai Subalterni n. 8 ed 11. Oltre a tali immobili sono compresi anche i diritti indivisi su tutte le parti comuni individuate catastalmente con i Subalterni n. 1, 2 e 3.

Il complesso condominiale si presenta in ottime condizioni, posto all'interno di una zona di espansione, mostra buone rifiniture esterne ed un'ottima struttura. E' composto da un piano seminterrato, un piano

rialzato, un primo e soffitte; la struttura portante è in cemento armato e si presenta a vista nei pilastri e nelle travi costituenti i cordoli di piano, i solai sono in latero cemento, la tamponatura eseguita a cassetta con forati all'interno e mattoni pieni a vista sull'esterno.

Procedendo all'interno l'appartamento in oggetto è composto da: ingresso / soggiorno, cucina / pranzo, disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un w.c.. (vedi Allegato n.1 e foto da n. 1 a n. 7 Allegato n. 8). Il bagno è composto da 4 sanitari, lavandino, bidet, w.c., e vasca da bagno (foto n. 8 e n. 9 Allegato n. 8), il w.c. è anch'esso dotato di n.4 pezzi, con doccia a pavimento in luogo della vasca (foto da n. 12 Allegato n.8). Le rifiniture sono piuttosto buone, i materiali sono di qualità e lo stato conservativo è senz'altro ottimo. Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati al civile in varie tonalità, i pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni, finestre e porte finestre sono in alluminio anodizzato con vetro singolo, dotati di tapparelle in PVC ed inferriate su quasi tutte le aperture. Gli impianti, elettrico, idrico e di riscaldamento, sono tutti sottotraccia, il riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a gas GPL, integrato da una stufa a pellet collegata all'impianto.

Attraverso una scala interna, condominiale, (foto n. 1 e n. 2 Allegato n. 9), si raggiunge il piano seminterrato dove si trova un vasto corsello condominiale, (foto n. 3 Allegato n. 9), che disimpegna i magazzini di varie proprietà, tra i quali vi sono i due oggetto di esecuzione. Questo piano si presenta con pavimentazione in cemento, intonaci parziali ed al grezzo, le pareti in cemento armato della struttura portante, così come i solai risultano a vista e privi di intonacatura. Le rifiniture generali non sono quindi delle migliori, persistendo uno stato a rustico dell'intero piano. Anche gli impianti sono in parte esterni ed in parte sotto traccia. Come detto in precedenza a questo piano vi sono due immobili facenti parte del compendio esecutato, trattasi di due magazzini, o meglio, questo è quanto riportato catastalmente, infatti una delle due unità immobiliari, il Subalterno n. 8, (vedi Allegato n.1 e foto n. 1 e n. 2 Allegato n. 6), è utilizzata in realtà come garage e presenta peraltro caratteristiche classiche, (vedi planimetria). Il Subalterno n. 11 è invece utilizzato regolarmente come magazzino, (vedi Allegato n.1 e foto n. 3 e n. 4 Allegato n. 9). Così come il corsello condominiale ed il resto del piano, anche le due unità immobiliari presentano le medesime caratteristiche "allo stato rustico".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di <omissis> <omissis>- Piena proprietà

Cod. Fiscale: <omissis> - Residenza: Via Alcide de Gasperi n.1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda reale di circa mq **140,70**

E' posto al piano: 1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera rivestimento: mattone paramano condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: gress porcellanato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano primo sub.24	sup reale lorda	103,00	1,00	103,00
Terrazza pertinenza dell'abitazione al piano terra sub. 24	sup reale lorda	4,60	0,30	1,38
Magazzino sub 11	sup reale lorda	12,50	0,40	5,00
Magazzino sub 8	sup reale lorda	20,60	0,40	8,24
		140,70		117,62

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Extraurbana/RURALE E FRAZIONI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato e sulla scorta della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto

ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. **Nell'assegnazione del valore al mq. si è tenuto conto dei diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, censiti nell'elaborato planimetrico come sub.1 (Corridoio, cantina e corte), sub.2 (Scale esterne ed interne e sottoscala) e sub.3 (Scale esterne ed interni e sottoscala).**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di TERNI - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di TERNI - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Ufficio tecnico di Ficulle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate di Terni.

8.3 Valutazione corpi:

Lotto 001. Abitazione di tipo civile [A2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano primo sub 24	103,00	€ 950,00	€ 97.850,00
Terrazza pertinenza dell'abitazione al piano terra sub 24	1,38	€ 950,00	€ 1.311,00
Magazzinoa sub 11	5,00	€ 950,00	€ 4.750,00
Magazzino sub 8	8,24	€ 950,00	€ 7.828,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
<u>Valore complessivo intero</u>			€ 111.739,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.739,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 001	Abitazione di tipo civile sub.24 con annessi magazzino sub.8 e magazzino sub.11	117,62	€ 111.739,00	€ 111.739,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
per definizione tipo mappale	€ -500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 001:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€111.239,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€0,00

Allegati

- Allegato n.1 - Estratti di mappa, planimetrie di rilievo;
- Allegato n.2 - Certificati catastali, certificati servizio pubblicità immobiliare;
- Allegato n.3 - Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- Allegato n.4 - Copia Concessione edilizia n.33/1984 e successive varianti;
- Allegato n.5 - Agibilità rilasciata il 09-08-1986;
- Allegato n.6 - Rilievo fotografico immobile sub.8;
- Allegato n.7 - Rilievo fotografico immobile sub.11;
- Allegato n.8 - Rilievo fotografico immobile sub.24;
- Allegato n.9 - Rilievo fotografico parti comuni;
- Allegato n.10 - Certificato di residenza rilasciato dal Comune di Ficulle il 11/10/2016.

Data generazione:

26-10-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Valentino Cipriani

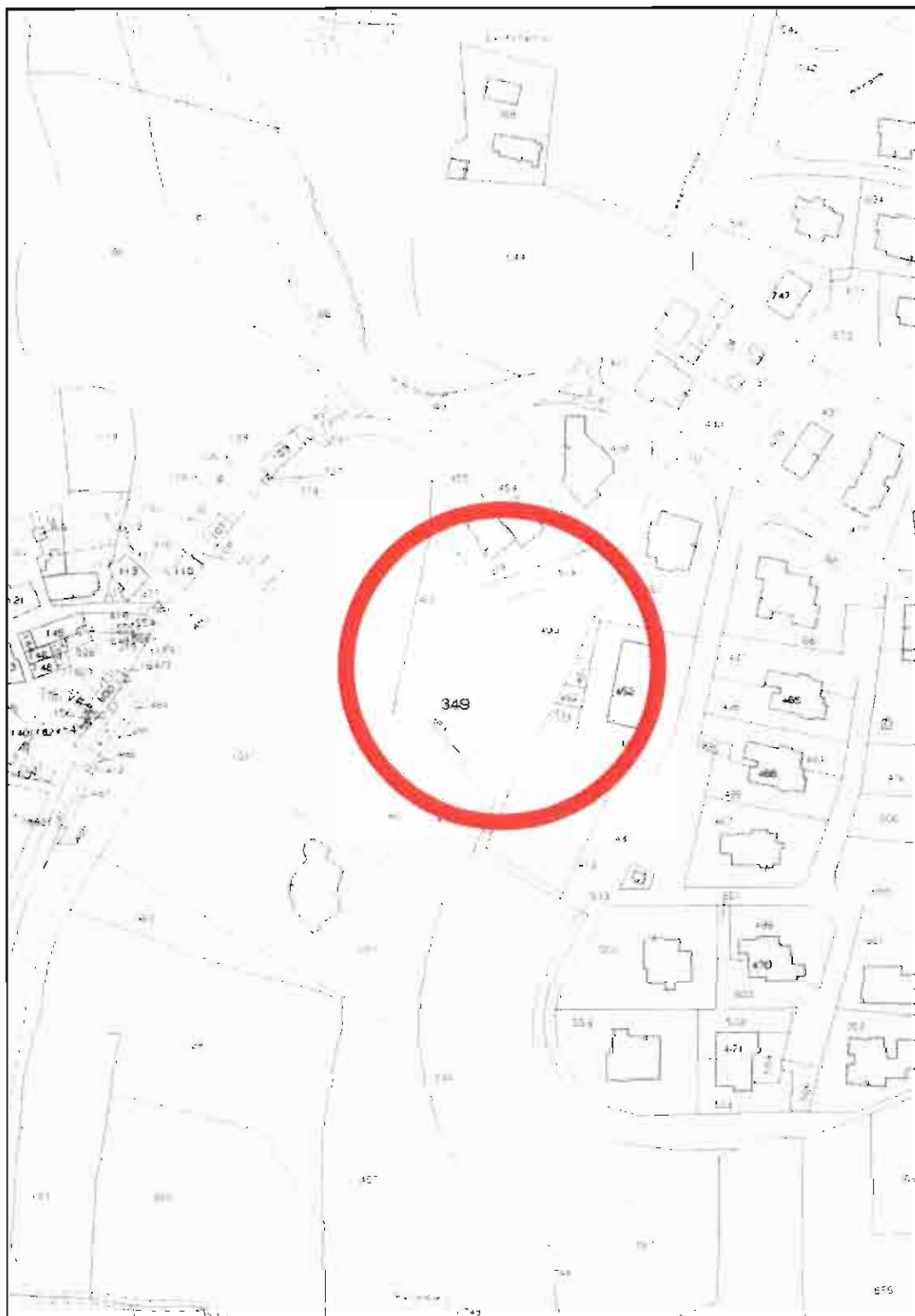
ALLEGATO N. 1

Estratti di mappa, Planimetrie di rilievo.

Comune di Ficule

Foglio n.11 p.lla 349 sub.8, 11, 24

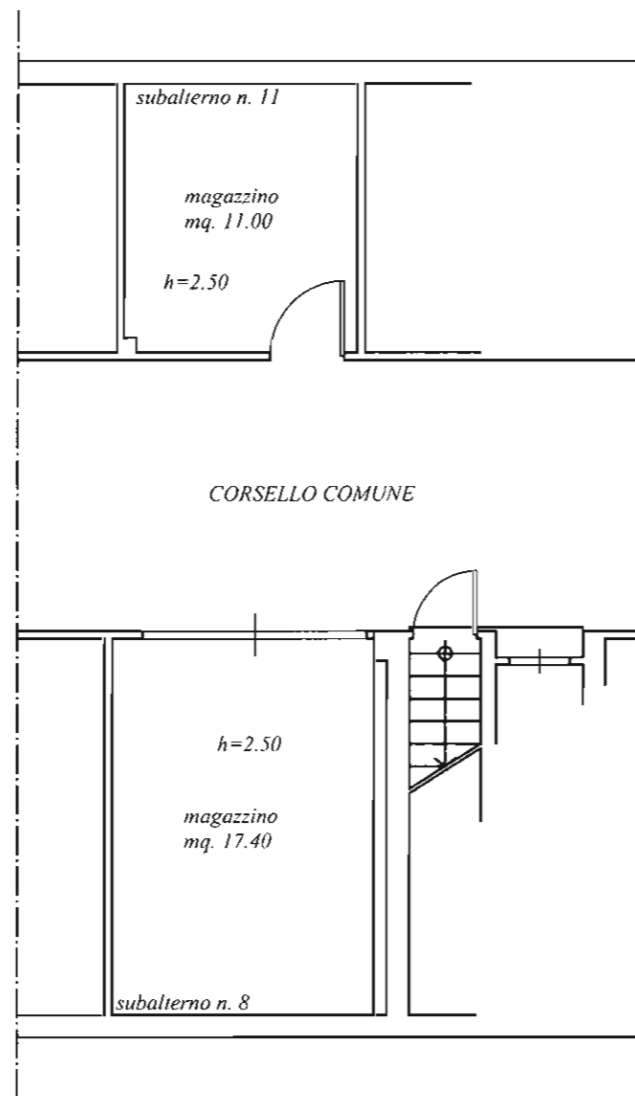
Scala 1:2.000



Comune di Ficulle
Via Alcide De gasperi n.1
Ortofoto



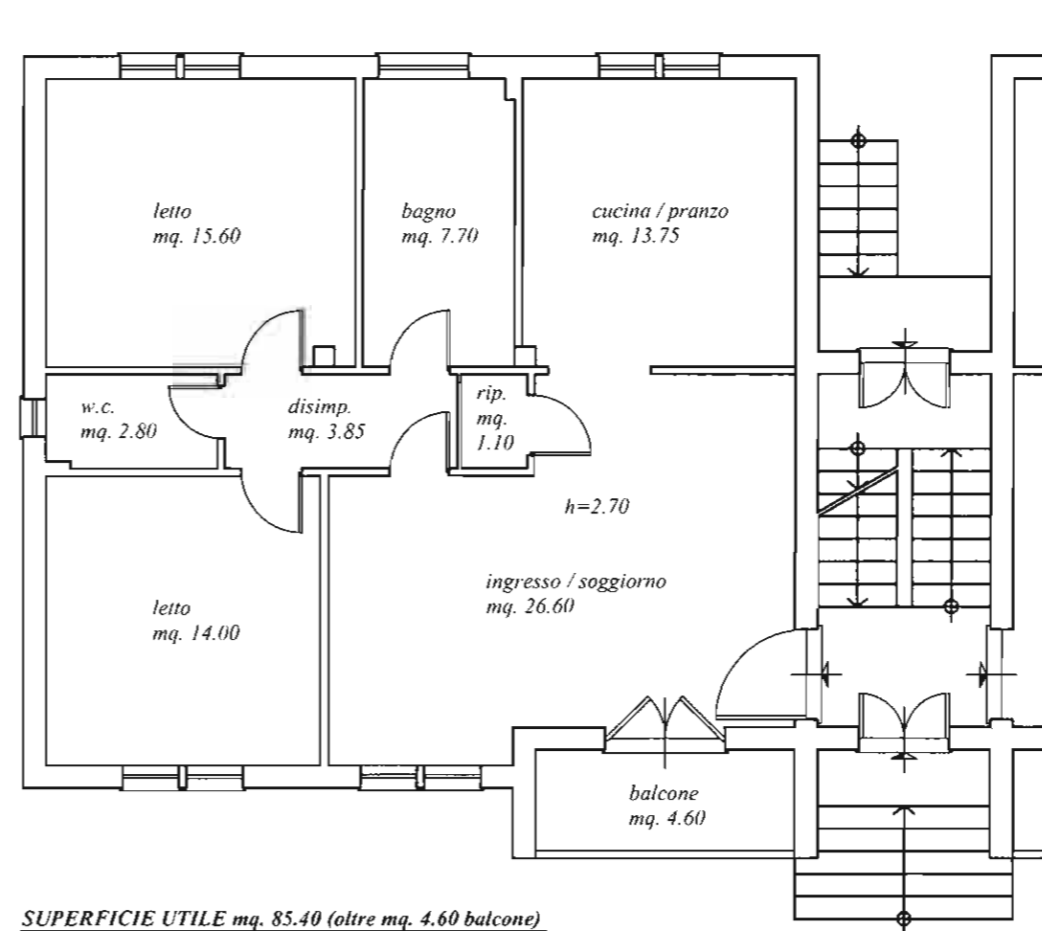
PIANTA PIANO TERRA (seminterrato)



SUPERFICIE LORDA SUB. 11 mq. 12.50
SUPERFICIE LORDA SUB. 8 mq. 20.60

PIANTA PIANO PRIMO (rialzato)

subalterno n. 24



SUPERFICIE UTILE mq. 85.40 (oltre mq. 4.60 balcone)
SUPERFICIE LORDA mq. 103.00



ALLEGATO N.3

Planimetrie Catastali ed elaborato planimetrico.

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizie Urbane)

MODULARIO
F. 10. 1012 - 1988

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizie Urbane)

Lite
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IR. DECRETI - LEGGE 13 APRILE 1989, N. 463

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FICULLE Via S. CRISTOFORO
Ditta COSTRUZIONI S.n.c. DI CECANTONI ANTONIO e PAPPANI GIOVANNI
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

Stesso Dito

Stessa Dita

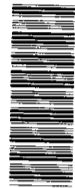
Stesso Dito

PIANTA PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100



00710913

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Fog. 11 Rev. 319 sub. B



Compilata dal Geometra

Romolo Devoti

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni

DATA 20/08/2016

Firma: [Signature]

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2016 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 11 - Particella: 349 - Subalterno: 11 >
VIA SAN CRISTOFORO piano: T;

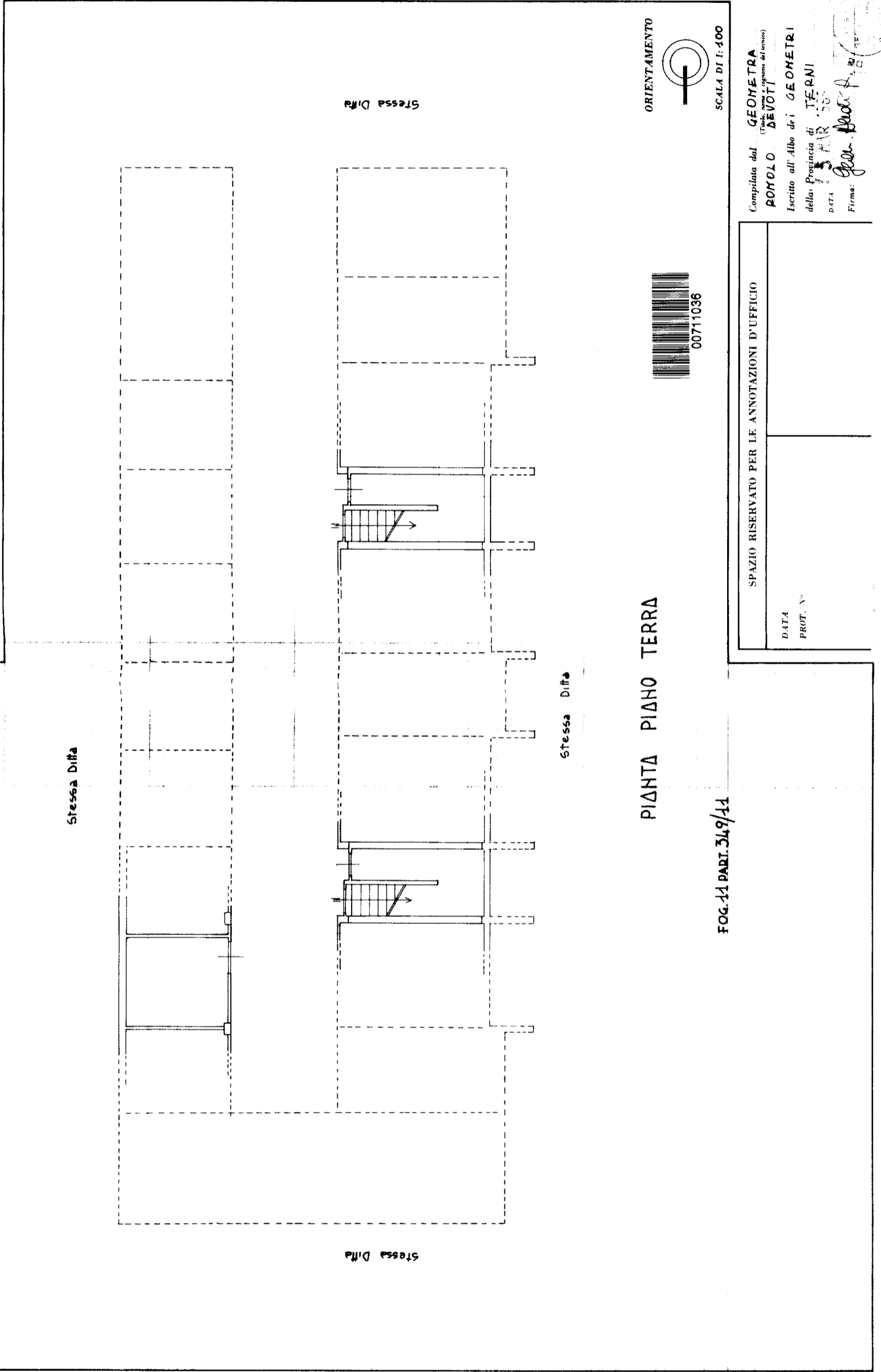
MODULARIO 496

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lirc 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1998, N. 93)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FICULLE Via S. CRISTOFORO
Ditta COSTRUZIONI S.N.C. DI CECCANTONI ANTONIO e PAPI GIOVANNI
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



10 metri

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MODULARIO
n. 1/9 (art. 488)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

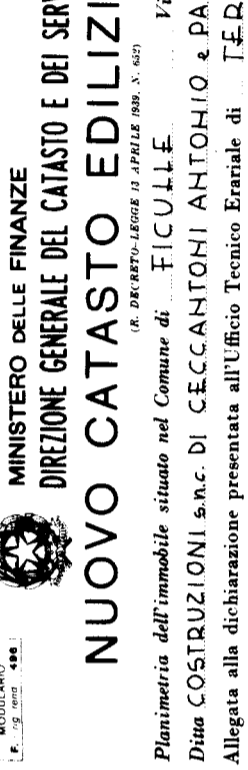
Lire 200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FICULLE Via S. CRISTOFORO

Ditta COSTRUZIONI s.n.c. DI CECCANTONI ANTONIO & PAPINI GIOVANNI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

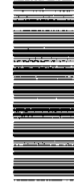
(D. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1986, N. 612)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400



00711150

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

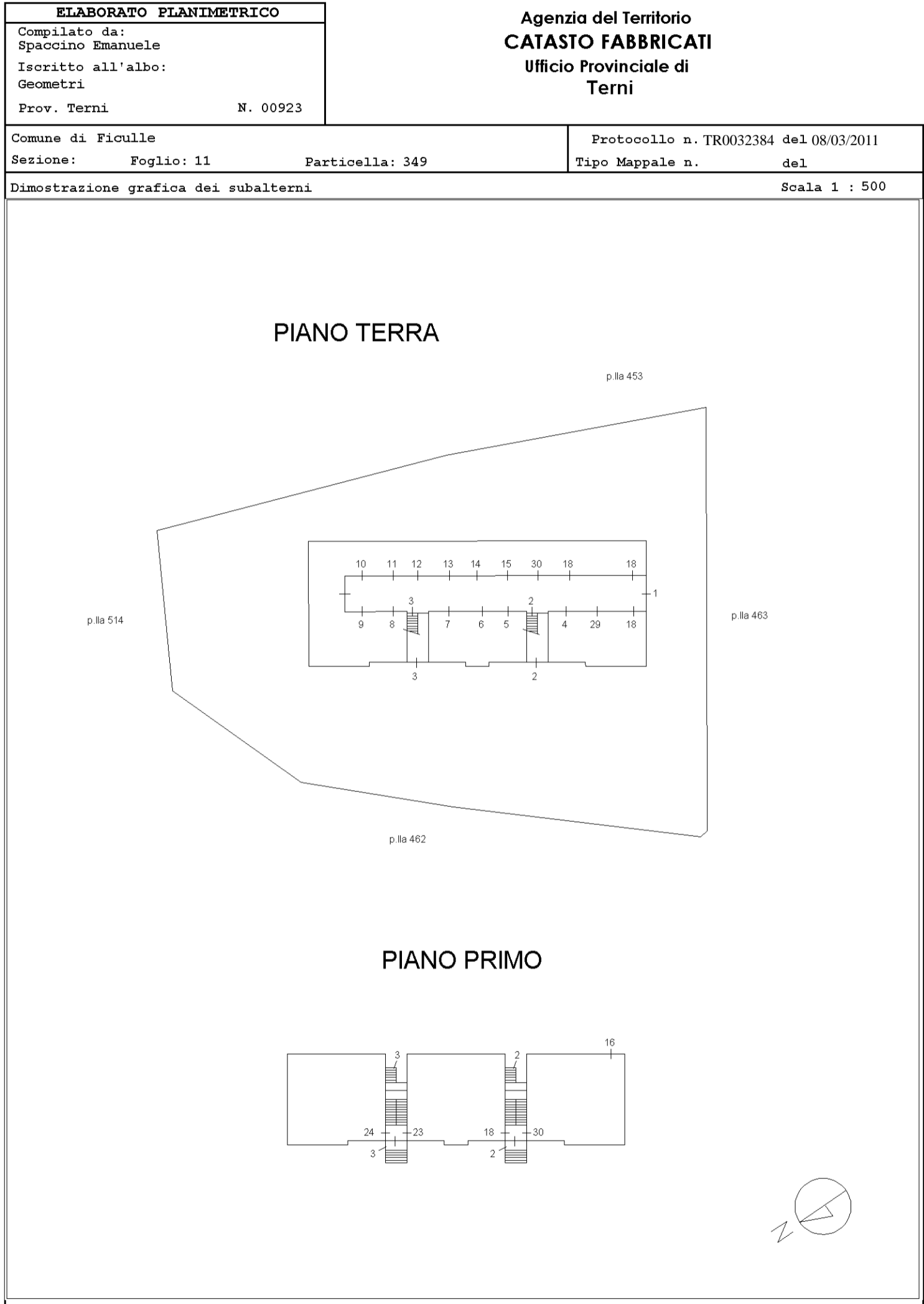
Compilata dal **GEOMETRA**
(nome, cognome e cognome del tecnico)
ROMOLO DEVOTTI

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **TERNI**

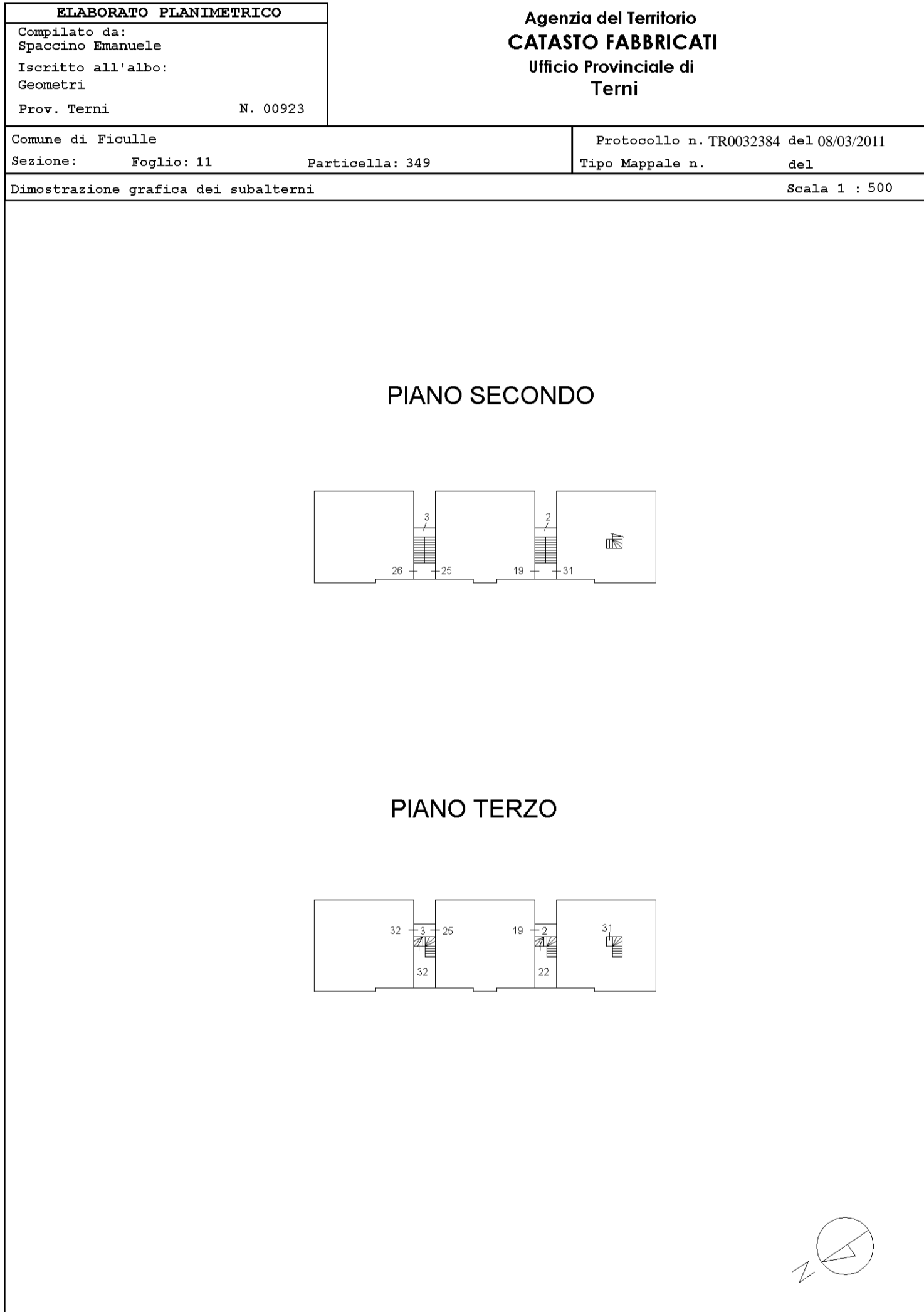
DATA **5/8/2016**
Firma: *[Signature]*

FOG. 11 PART. 349/24

10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2016 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 11 - Particella: 349 - Elaborato planimetrico >



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2016 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 11 - Particella: 349 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Terni
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: FICULLE
 Elenco Subalterni

 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio 11	Particella 349		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via alcide de gasperi		T			BCNC CORRIDOIO, CANTINA E CORTE	
2	via alcide de gasperi					BCNC (SCALE ESTERNE ED INTERNE AL PT, P1, P2, P3 E SOTTOSCALA AL PT) A SERVIZIO DEI SUB 4-5-4-7-8-9-10-11-12-13-14-15-18-19-29-30-31	
3	via alcide de gasperi					BCNC (SCALE ESTERNE ED INTERNE AL PT, P1, P2, P3 E SOTTOSCALA AL PT)	
4	via alcide de gasperi		T			CANTINA	
5	via alcide de gasperi		T			CANTINA	
6	via alcide de gasperi		T			CANTINA	
7	via alcide de gasperi		T			CANTINA	
8	via alcide de gasperi		T			CANTINA	
9	via alcide de gasperi		T			CANTINA	
10	via alcide de gasperi		T			CANTINA	
11	via alcide de gasperi		T			CANTINA	
12	via alcide de gasperi		T			CANTINA	
13	via alcide de gasperi		T			CANTINA	
14	via alcide de gasperi		T			CANTINA	
15	via alcide de gasperi		T			CANTINA	
16	via alcide de gasperi		1			APPARTAMENTO	
17						SOPPRESSO	
18	via alcide de gasperi		T-1			APPARTAMENTO AL P1 E CANTINA AL PT	
19	via alcide de gasperi		T-1 2			APPARTAMENTO AL P2, CANTINA AL PT E SOFFITTA AL P3	
20						SOPPRESSO	
21						SOPPRESSO	
22	via alcide de gasperi		3			SOFFITTA	
23	via alcide de gasperi		1			APPARTAMENTO	
24	via alcide de gasperi		1			APPARTAMENTO	
25	via alcide de gasperi		2-3			APPARTAMENTO AL P2 E SOFFITTA AL P3	
26	via alcide de gasperi	1	2			APPARTAMENTO	
27						SOPPRESSO	
28						SOPPRESSO	
29	via alcide de gasperi		T			CANTINA	
30	via alcide de gasperi		T-1			APPARTAMENTO AL P1 E CANTINA AL PT	
31	via alcide de gasperi	3	2-3			APPARTAMENTO AL P2 E P3 E SOFFITTA AL P3	
32	via alcide de gasperi	1	3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	

Unità immobiliari n. 32

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO N.5

Agibilità rilasciata il 09-08-1986.

Comune di Ficulle

Provincia di TERMI

Autorizzazione di abitabilità o agibilità

IL SINDACO

Visti i verbali d'ispezione in data 28-07-1986 dell'Ufficiale Sanitario Sig. Dott. BUINA ALDO e in data 28-07-86 del Direttore dell'Ufficio tecnico Sig. Luciano Achiano a ciò delegato, dai quali risulta che la (1) Costruzione della casa (2) URBARA di proprietà del Sig. Costruzioni S.p.a. di Accentoni e Poppi, nato a San Sede in Ficulle via delle Lucande n. 16, sita in S. Biagio Via n. composta di n. vani utili e n. vani accessori e confinante con (3) nessa propria è stata eseguita in conformità: a) del progetto approvato di cui al permesso di costruzione n. 33 rilasciato in data 21/07/86; b) dell'art. 220 del T.U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e con l'osservanza delle norme dettate dal regolamento edilizio e d'igiene del Comune; e che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono cause di insalubrità:

Visto il certificato di collaudo in data 08-10-86 delle opere in cemento armato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di TERMI in data 08-10-86;

Visto il certificato prevenzione incendi rilasciato dal Comando VV. FF. di in data n.;

Visti gli articoli 221 e 226 del T.U. delle leggi sanitarie sopracitate;

Visti gli artt. il titolo V° del locale regolamento d'igiene;

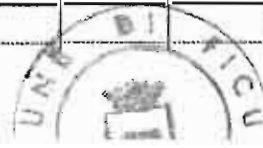
Vista la ricevuta del versamento n. 925 in data 17/07/86 di L. 1.000 eseguito presso l'Ufficio Postale di Ficulle comprovante l'avvenuto pagamento della prescritta concessione governativa al 1° Ufficio I.V.A. di Roma - concessioni governative - c/c n. 3/46000;

AUTORIZZA

l'abitabilità degli appartamenti sottoindicati:

PIANO	Totale abitaz.	Vani di abitazione		Locali destinati ad altro uso				ANNOTAZIONI
		utili	access.	Negozi	Laborat.	Garage	Magazz.	
Seminterrato	<u>1</u>		<u>29</u>					Limitatamente a N. 11 oppo- samente (Corte)
Piano terra	<u>4</u>	<u>11</u>	<u>12</u>					
I piano	<u>3</u>	<u>24</u>	<u>11</u>					
II piano			<u>90</u>					
III piano								
IV piano								
V piano								
Attico								
TOTALE	7	25	65					

Data 09-08-1986



IL SINDACO

.....

ALLEGATO N.6

Rilievo fotografico immobile sub.8



Foto n.1 - Autorimessa



Foto n.2 - Soppalco

ALLEGATO N.7

Rilievo fotografico immobile sub.11



Foto n.1 - Magazzino



Foto n.2 - Magazzino

ALLEGATO N.8

Rilievo fotografico immobile sub.24



Foto n.1 - Ingresso



Foto n.2 - Soggiorno



Foto n.3 - Soggiorno con caminetto



Foto n.4 - Soggiorno



Foto n.5 - Ripostiglio



Foto n.6 - Corridoio



Foto n.7 - Corridoio



Foto n.8 - Bagno Principale



Foto n.9 - Bagno Principale



Foto n.10 - Camera da letto



Foto n.11 - Camera da letto



Foto n.12 - Bagno di servizio



Foto n.13 - Camera da letto



Foto n.14 - Camera da letto



Foto n.15 - Terrazzo



Foto n.16 - Caldaia su Terrazza

ALLEGATO N.9

Rilievo fotografico parti comuni



Foto n.1 - Scale condominiali sub.3



Foto n.2 - Scale condominiali sub.3



Foto n.3 - Corsello condominiale sub.1



Foto n.4 - Corsello condominiale sub.1



Foto n.5 - Area condominiale sub.1



Foto n.6 - Area condominiale sub.1



Foto n.7 - Area condominiale sub.1



Foto n.8 - Area condominiale sub.1