Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **62/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Claudia Bartolucci**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Dott. Alberto Cingolani
Codice fiscale: CNGLRT63D23G148E
Studio in: p.zza XXIX Marzo 20 - 05018 Orvieto
Email: alberto@cingolanistudio.com
Pec: cingolani.alberto@pec.cingolanistudio.com

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Bene: Località Corbara n. 40 - Corbara - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
Dati Catastali: [redacted], foglio 202, particella 64, subalterno 1, indirizzo Loc. Corbara 40, piano T-1-2, comune Orvieto, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, superficie 88, rendita € 86,76

2. **Stato di possesso**

Bene: Località Corbara n. 40 - Corbara - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: Libero

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Bene: Località Corbara n. 40 - Corbara - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Località Corbara n. 40 - Corbara - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. **Comproprietari**

Beni: Località Corbara n. 40 - Corbara - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Località Corbara n. 40 - Corbara - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località Corbara n. 40 - Corbara - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Località Corbara n. 40 - Corbara - Orvieto (Terni) - 05018
Lotto: 001
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Orvieto (Terni)**
Località/Frazione **Corbara**
LocalitàCorbara n. 40

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Corbara, Località Corbara n. 40

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 202, particella 64, subalterno 1, indirizzo Loc. Corbara 40, piano T-1-2, comune Orvieto, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, superficie 88, rendita € 86,76
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne con realizzazione di un nuovo bagno.
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Dott. Agr. ALBERTO CINGOLANI — N. 460 — ORVIETO

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne con realizzazione di un nuovo bagno
Variazione catastale: € 400,00
Oneri Totali: **€ 400,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento ad uso residenziale composto da cantina, cucina, soggiorno, due camere e due bagni.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale 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: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

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:

Nessuna.

Per. Agr. ALBERTO CINGOLANI - Dottori e Periti Agrari Laureati - N. 460 - ORVIETO

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 07/04/2017 ai nn. 3557/2312;

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:

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: [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Fragomeni Gianni, in data 24/02/1999, ai nn. 22424; trascritto a Terni, in data 12/03/1999, ai nn. 2335/1607.

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio al 28/12/1994.** In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 28/12/1994 al 24/02/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di Fragomeni Gianni, in data 28/12/1994, ai nn. 17720; trascritto a Terni, in data 13/01/1995, ai nn. 433/363.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella verifica dei titoli edilizi presso il Comune non si è trovato alcun titolo pertanto le modifiche visionate risultano prive di autorizzazione oltre che manca del certificato di agibilità.
Regolarizzabili mediante: CILA
CILA: € 2.000,00
Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **88,00**
E' posto al piano: T-1-2
L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Per. Agr. ALBERTO CINGOLANI N. 460 ORVIETO

Impianti (conformità e certificazioni)

Impiantoelettrico:

Esisteimpiantoelettrico	SI

Riscaldamento:

Esisteimpianto di riscaldamento	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	67,00	1,00	67,00
Cantina	sup reale netta	21,00	0,60	12,60
		88,00		**79,60**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si procede alla descrizione dettagliata dell'immobile circa la sua caratteristica intrinseca ed estrinseca, circa la sua consistenza in superficie, sullo stato di manutenzione delle parti componenti ed alle eventuali opere di ripristino o di manutenzione, alla valutazione del grado di vetustà e delle altre notizie ritenute utili alla valutazione.
Si è ritenuto procedere alla individuazione del valore del bene in esame effettuando, ove possibile, la media di due valori di stima ricavati con la valutazione al metro quadrato del prezzo di mercato di immobili simili nella zona in base alla qualità e classe degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Orvieto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Borsino Immobiliare Camera di Commercio..

8.3 Valutazione corpi:

Per. Agr. ALBERTO CINGOLANI Periti Agrari e Periti Agrari Laureati ORVIETO N. 460

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	67,00	€ 800,00	€ 53.600,00
Cantina	12,60	€ 800,00	€ 10.080,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 63.680,00
Valore corpo	€ 63.680,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 63.680,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 63.680,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	79,60	€ 63.680,00	€ 63.680,00

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%)	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

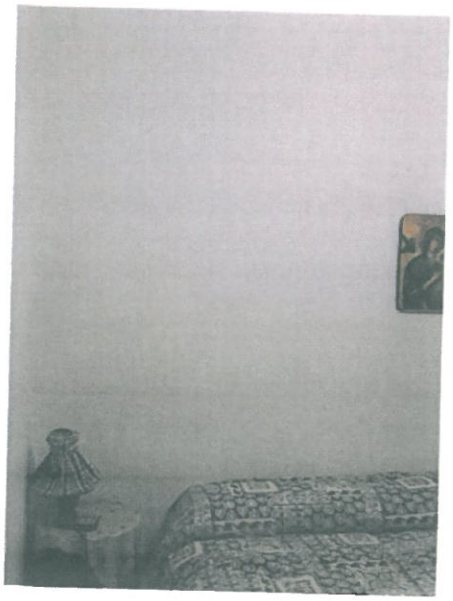
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€61.280,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€0,00**

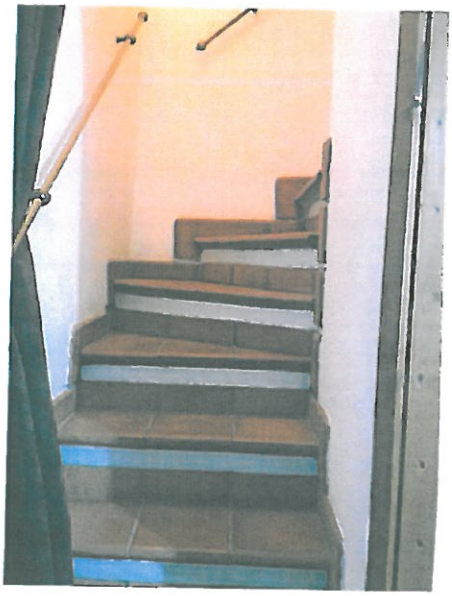
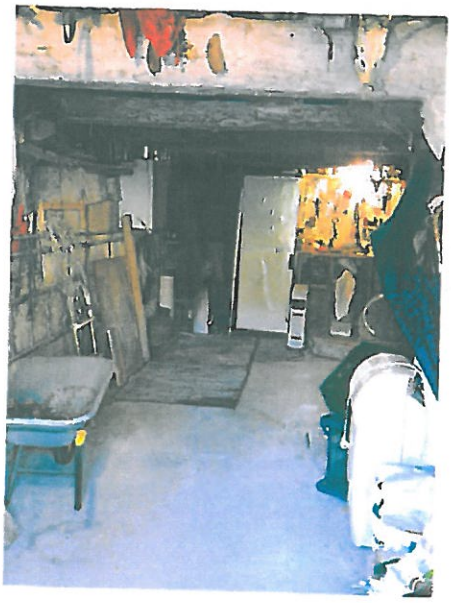
Data generazione:
18-09-2017

L'Esperto alla stima

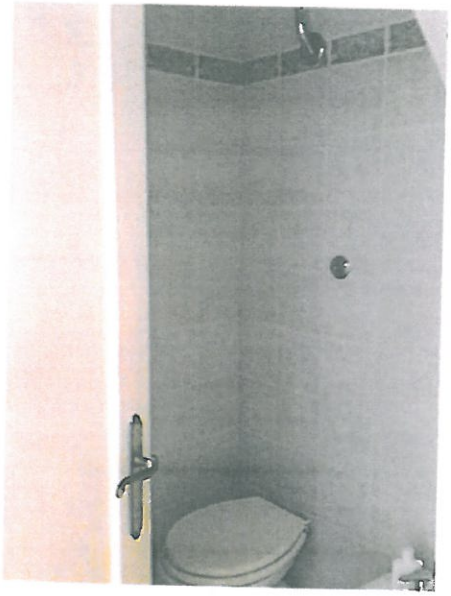
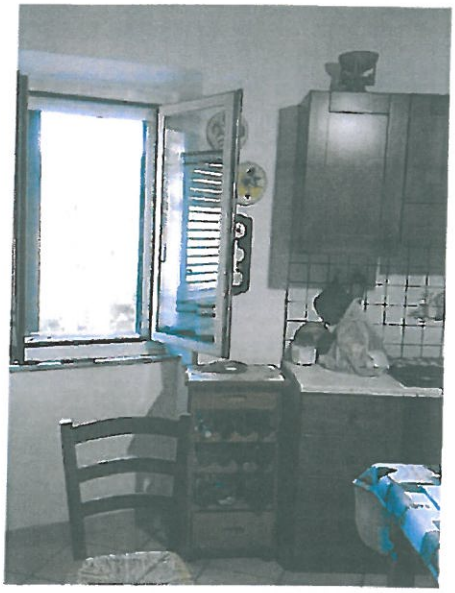
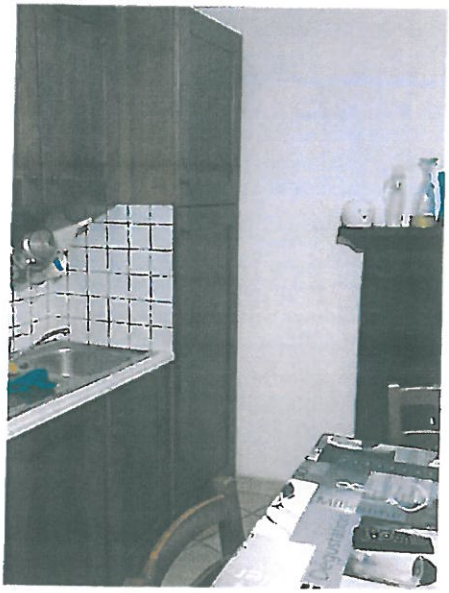
Dott. Alberto Cingolani

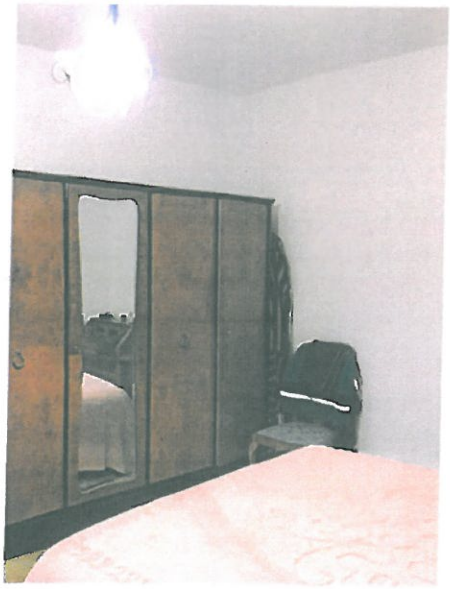
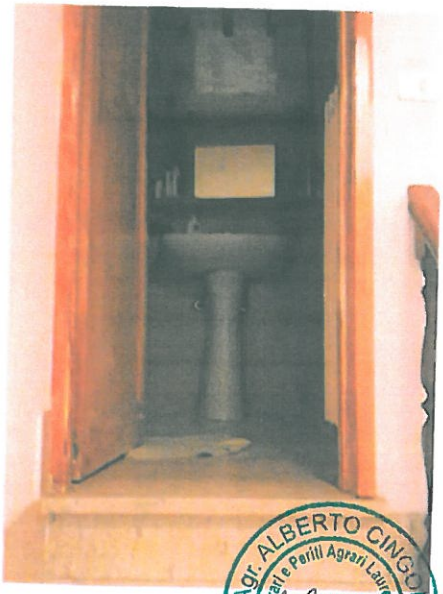
Per. Agr. ALBERTO CINGOLANI Periti Agrari e Periti Agrari Laureati ORVIETO N. 460



Per. Agr. ALBERTO CINGOLANI
Dottori Agrari e Periti Agrari Laureati di Perugia
N. 460
ORVIETO

Per. Agr. ALBERTO CINGOLANI
Perito Agrario e Periti Agrari Laureati
N. 460
ORVIETO