

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Fbs S.p.a.

contro:

.....

N° Gen. Rep. 239/2014.

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **15/11/2015**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Francesco Federici**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: **Ing. Andrea TRABATTONI**

Codice fiscale: TRB NDR 70P07 L117E

Partita IVA: 01235170550

Studio in: Via Lungonera Savoia, 126 - 05100 Terni

Telefono: 0744.471525

Fax: 0744.471525

Email: andrea.trabattoni@ingpec.eu

Pec: andrea.trabattoni@ingpec.eu

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Frazione Papigno - Terni (TR)**
Via della Sponga n.9 (ex Località Le Grotti n.9)
Lotto: 001

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:**A. Quota e tipologia del diritto:**

Piena proprietà per la quota di 1/2 die per la quota di 1/2 - di un fabbricato sito in Frazione Papigno - Terni (TR) – Via della Sponga n. 9 (ex Località Le Grotti n. 9), con annessa cantina, magazzino e corte di pertinenza.

I proprietari sono i Sig.rinato acon Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni con Sig.ra Sig.ra nata a con C.F.- Regime Patrimoniale: comunione dei beni con il Sig.

L'immobile principale è composto da due piani fuori terra adibiti a civile abitazione con adiacente fabbricato secondario composto da cantina, e magazzini, completa il tutto la corte di pertinenza. L'abitazione con accesso dalla corte è composta al piano terra da soggiorno, cucina e ripostigli per una superficie utile totale pari a mq 30,00. Mediante vano scala coperto e possibile accedere al piano primo, dove è posta la zona notte composta da due camere, bagno e disimpegno per un totale di mq 30,00 utili pari. In prossimità del fabbricato principale è presente un altro immobile edificato su due livelli, al piano interrato è presente una cantina della superficie utile di mq 19,00, accessibile dalla corte con vano scala, mentre al piano terra sono presenti dei locali ad uso magazzino per una superficie utile di mq 69,00 con tettoia di mq 8,00. E' inoltre oggetto della presente relazione il lotto di terreno di pertinenza del fabbricato della superficie di mq 480,00.

Identificato al catasto Fabbricati :

- Intestazione:nato acon Cod. Fiscale: - Sig.ra nata a con C.F. Foglio 131, particella 782, subalterno 1, (ex particella 67 sub.1) indirizzo Via della Sponga n.9 (ex Località Le Grotti n.9), piano S1-T-1, sezione censuaria L 117, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 Vani, rendita € 98,13;

Identificato al catasto Terreni:

- Intestazione:nato acon Cod. Fiscale: - Sig.ra nata a con C.F. Foglio 131, particella 782, (ex particella 67) indirizzo Via della Sponga n.9 (ex Località Le Grotti n.9), corte di pertinenza che risulta censita al C.T. al Foglio 131, particella 782 della superficie catastale di mq. 440 e 67 della superficie catastale di mq.480, compresa l'area di sedime - ente urbano senza reddito.

2. Descrizione generale sommaria:

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno

Importanti centri limitrofi: Terni(TR).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Parco Archeologico di Carsulae

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Terni 12 km – Autostrada Casello di Orte 30 KM - Autobus 0,5 Km – Superstrada 3 Km.

3. Stato di possesso:

Occupato dall'esecutati in qualità di comproprietari dei beni.

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: **nessuno**

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:**

-Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di IntesaBci S.p.A. con sede in Milano, Piazza Paolo Ferrari n.10 contro i Sig.rinato acon Cod. Fiscale: - Sig.ra nata a con C.F. a firma del notaio Dott. CARLO FILIPPETTI con sede in Terni in data 03.07.2002 repertorio n. 37297 - iscritto in Terni in data 08.07.2002 al n. 53 con registro particolare n. 1379 registro generale n. 7064. Importo erogato € 55.000,00 gravante sul fabbricato distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni al Foglio 131, particella 782, subalterno 1, (ex particella 67 sub.1) indirizzo Via della Sponga n.9 (ex Località Le Grotti n.9), piano S1-T-1, sezione censuaria L 117, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 Vani, rendita € 98,13; e al N.C.T del Comune di Terni al Foglio 131, particella 782, (ex particella 67) indirizzo Via della Sponga n.9 (ex Località Le Grotti n.9), corte di pertinenza che risulta censita al C.T. al Foglio 131, particella 782 della superficie catastale di mq. 440 e 67 della superficie catastale di mq.480, compresa l'area di sedime - ente urbano senza reddito.

Importo ipoteca € 110.000,00

Importo capitale € 55.000,00

Pignoramenti:

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da atto di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. P.A. con sede in Corso Cavour, 19 in Bari (BA) contro i Sig.rinato acon Cod. Fiscale: - Sig.ra nata a con C.F., a firma del Tribunale di Terni, in data 11.08.2014 repertorio n. 2556/2014, trascritto in Terni in data 12.09.2014 al n. 3 con registro generale n.7753 e registro particolare n. 6090, gravante su fabbricato distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni al Foglio 131, particella 782, subalterno 1, (ex particella 67 sub.1) indirizzo Via della Sponga n.9 (ex Località Le Grotti n.9), piano S1-T-1, sezione censuaria L 117, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 Vani, rendita € 98,13; e al N.C.T del Comune di Terni al Foglio 131, particella 782, (ex particella 67) indirizzo Via della Sponga n.9 (ex Località Le Grotti n.9), corte di pertinenza che risulta censita al C.T. al Foglio 131, particella 782 della superficie catastale di mq. 440 e 67 della superficie catastale di mq.480, compresa l'area di sedime - ente urbano senza reddito.

4.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: **nessuna**

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

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato realizzato in epoca remota in data

anteriore al 1° settembre 1967, che successivamente è stato oggetto di condoni edilizi. Condono edilizio protocollo n. 023692/86 pratica n. 5979/id 1702 del 20/09/1996 e protocollo n. 023692/86 pratica n. 5979/id 1703 del 20/09/1996. L'immobile è inoltre privo del Certificato di Agibilità.

Si dichiara la conformità edilizia.

Necessita del Certificato di Agibilità presso il Comune di Terni.

Costo presunto per redazione di agibilità: € 1.500,00

Oneri totali : € 1.500,00

4.3.2 Conformità catastale:

Le planimetrie catastali attuali corrispondono con lo stato di fatto.

Non è stato riportato in mappa il fabbricato ad uso magazzino. Occorre effettuare pratica catastale.

Non si dichiara la conformità catastale.

Costo presunto per redazione della pratica catastale: € 2.500,00.

Oneri totali: € 2.500,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate non ancora scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

Ulteriori avvertenze: **nessuna.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sig.nato acon Cod. Fiscale:, proprietario per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con la Sig.ra nata a con C.F. proprietaria per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con il Sig. Dal **08/07/2002 ad oggi attuali proprietari** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. CARLO FILIPPETTI in data 03/07/2002 ai nn. 37296/20565 trascritto a Terni in data 08/07/2002 ai nn. 5025/7063.

6.2 Precedenti proprietari:

STARNINI MARIA LUDOVINA, nata ad Acquasparta il 28 settembre 1945, con Codice Fiscale: STR MLD 45P68 A045O per la quota di ½, e STARNINI STEFANIA, nata a Terni il 20 ottobre 1960, Codice Fiscale: STR SFN 60R60 L117M per la quota di ½. Dal **29/04/1990 ante ventennio al 08/07/2002** in forza di denuncia di successione per causa di morte del 29/04/1990 voltura n. 1796.1/1990 in atti dal 20/04/1998 Registrata in Terni Vol. 682 n. 85. Proprietarie da data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato realizzato in epoca remota in data anteriore al 1° settembre 1967 e oggetto di pratiche di condono edilizio protocollo n. 023692/86 pratica n. 5979/id 1702 del 20/09/1996 e protocollo n. 023692/86 pratica n. 5979/id 1703 del 20/09/1996.

7.1 Conformità edilizia: L'immobile è conforme.

7.2 Conformità urbanistica:

L'area in cui ricade il fabbricato è censita dal P.R.G. approvato dal Comune di Terni con deliberazione del D.C.C. n. 307 del 15/12/2008, il piano per l'area in oggetto prevede le seguenti zone:

Tavola A:

OP-Art.96 Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A));

Tavola B:

OP-Art.28 Delimitazione dei centri abitati;

Tavola C:

OP-Art.39 Tutela delle acque sotterranee;

Tavola D:

OP-Art.32 Zonizzazione acustica e fasce di ambientazione stradale e ferroviaria;

Tavola F:

Norme di Attuazione della Parte Strutturale TITOLO II UNITÀ' DI PAESAGGIO Art. 86 Divisione del territorio in Unità di Paesaggio;

Art. 123 Classificazione di Macroaree e Ambiti urbani;

Capo 7° Disposizioni per i singoli Ambiti Urbani e Macroaree Art. 123 Classificazione di Macroaree e Ambiti urbani;

Tavola 5.1 a:

Art. 88 Finalità generali delle Macroaree e degli Ambiti dello Spazio Urbano;

Art. 72 Divisione e classificazione dello spazio rurale;

Descrizione del lotto di cui al punto lotto unico

Piena proprietà per la quota di 1/2 die Sig.ra per la quota di 1/2 – di un fabbricato sito in Frazione Papigno - Terni (TR) – Via della Sponga n. 9 (ex Località Le Grotti n. 9), e annessa cantina e magazzino e corte di pertinenza. I proprietari sono i Sig.rinato acon Cod. Fiscale:, proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra nata a con C.F. proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con il Sig. Superficie complessiva di circa mq 157,00. L'immobile principale è composto da due piani fuori terra adibiti a civile abitazione con adiacente fabbricato secondario composto da cantina, e magazzini, completa il tutto la corte di pertinenza. L'abitazione con accesso dalla corte è composta al piano terra da soggiorno, cucina e ripostigli per una superficie utile totale pari a mq 30,00. Mediante vano scala coperto e possibile accedere al piano primo, dove è posta la zona notte composta da due camere, bagno e disimpegno per un totale di mq 30,00 utili pari. In prossimità del fabbricato principale è presente un altro immobile edificato su due livelli, al piano interrato è presente una cantina della superficie utile di mq 19,00, accessibile dalla corte con vano scala, mentre al piano terra sono presenti dei locali ad uso magazzino per una superficie utile di mq 69,00 con tettoia di mq 8,00. E' inoltre oggetto della presente relazione il lotto di terreno

di pertinenza del fabbricato della superficie di mq 480,00.

Identificato al catasto Fabbricati :

- Intestazione: Piena proprietà per la quota di 1/2 dinato acon Cod. Fiscale: e Sig.ra nata a con C.F. per la quota di 1/2.

-Abitazione ai piani terreno, primo e S1, e annesso fabbricato ad uso magazzino e cantina e corte, al piano terra, il tutto censito al Comune di Terni, Delegazione di Papigno, Via della Sponga n. 9 (ex Località Le Grotti n. 9), censita al N.C.E.U. del Comune di Terni al Foglio 131, particella 782, subalterno 1, (ex particella 67 sub.1) indirizzo Via della Sponga n.9 (ex Località Le Grotti n.9), piano S1-T-1, sezione censuaria L 117, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 Vani, rendita € 98,13; e al N.C.T del Comune di Terni al Foglio 131, particella 782, (ex particella 67) indirizzo Via della Sponga n.9 (ex Località Le Grotti n.9), corte di pertinenza che risulta censita al C.T. al Foglio 131, particella 782 della superficie catastale di mq. 440 e 67 della superficie catastale di mq.480, compresa l'area di sedime - ente urbano senza reddito.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|----------------------|---|
| Fondazioni: | <i>materiale: in muratura, condizioni: sufficienti</i> |
| Strutture verticali: | <i>materiale: in muratura, condizioni : sufficienti</i> |
| Travi: | <i>materiale: legno e c.a, condizioni: sufficienti</i> |
| Solai: | <i>materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti</i> |
| Solai: | <i>materiale: legno e piastrelle, condizioni: sufficienti</i> |
| Copertura: | <i>materiale: legno e piastrelle, condizioni: sufficienti</i> |
| Scale: | <i>materiale: legno e acciaio, condizioni: sufficienti</i> |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|-------------------------|---|
| Infissi esterni: | <i>tipologia: doppia anta a battente,materiale: legno, protezione:scuri materiale di protezione: legno condizioni: sufficienti</i> |
| Infissi interni: | <i>tipologia: doppia anta a battente,materiale: legno, protezione:persiane materiale di protezione: legno condizioni: sufficienti</i> |
| Manto di copertura: | <i>materiale:laterizio, condizioni: sufficienti</i> |
| Pareti esterne: | <i>muratura in pietra,rivestimento: in intonaco.</i> |
| Pavimentazione esterna: | <i>materiale:klinker, condizioni: sufficienti</i> |
| Pavimentazione interna: | <i>materiale:monocottura, condizioni:sufficienti</i> |
| Rivestimento: | <i>ubicazione:bagni, materiale:piastrelle in monocottura,condizioni:scarse</i> |
| Rivestimento: | <i>ubicazione: cucina, materiale:piastrelle in monocottura,condizioni:scarse</i> |
| Portone d'ingresso: | <i>tipologia:anta a battente,materiale:portoncino non blindato con pannelli in legno, condizioni:sufficiente</i> |
| Scala: | <i>posizione interna,rivestimento in pietra, condizioni: scarse</i> |

Impianti:

Gas: *tipologia sottotraccia, alimentazione: bombolone gpl, rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone*

Elettrico: *tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: mediocri*
 Idrico: *tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: mediocri*

Termico *tipologia: autonomo, alimentazione: diretta da bombolone gpl, rete di distribuzione: tubi in polipropilene per riscaldamento a pavimento condizioni: buone*

| Destinazione | Parametro | Sup.reale/ potenz. | Coeff. | Sup. equiv. |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|--------|--------------|
| cucina | sup lorda di pavimento | 7,00 | 1,00 | 7,00 |
| soggiorno | sup lorda di pavimento | 19,00 | 1,00 | 19,00 |
| ripostiglio | sup lorda di pavimento | 4,00 | 1,00 | 4,00 |
| disimpegno | sup lorda di pavimento | 4,00 | 1,00 | 4,00 |
| camera 1 | sup lorda di pavimento | 16,00 | 1,00 | 16,00 |
| camera 2 | sup lorda di pavimento | 6,00 | 1,00 | 6,00 |
| bagno | sup lorda di pavimento | 4,00 | 1,00 | 4,00 |
| cantina | sup lorda di pavimento | 19,00 | 0,25 | 4,75 |
| tettoia | sup lorda di pavimento | 8,00 | 0,30 | 2,40 |
| sgombro 1 | sup lorda di pavimento | 13,00 | 0,25 | 3,25 |
| sgombro 2 | sup lorda di pavimento | 10,00 | 0,25 | 2,50 |
| ripostiglio | sup lorda di pavimento | 17,00 | 0,25 | 4,25 |
| wc | sup lorda di pavimento | 1,00 | 0,25 | 0,25 |
| sgombro 3 | sup lorda di pavimento | 29,00 | 0,25 | 7,25 |
| Totale Sup. equivalente | | 157,00 | | 84,65 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al III° trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per abitazioni, con stato di conservazione abitabile, poste nella periferia di Terni tra € 700,00 al mq ed € 900,00 al mq di superficie. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il II° semestre 2014 propone prezzi di mercato variabili tra € 650,00 ed € 950,00 al mq di superficie.

Dal quadro rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 650,00 al mq ed Euro 950,00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie utile di 800,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:**Lotto unico. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| cucina | 7,00 | € 800,00 | € 5.600,00 |
| soggiorno | 19,00 | € 800,00 | € 15.200,00 |
| ripostiglio | 4,00 | € 800,00 | € 3.200,00 |
| disimpegno | 4,00 | € 800,00 | € 3.200,00 |
| camera 1 | 16,00 | € 800,00 | € 12.800,00 |
| camera 2 | 6,00 | € 800,00 | € 4.800,00 |
| bagno | 4,00 | € 800,00 | € 3.200,00 |
| cantina | 4,75 | € 800,00 | € 3.800,00 |
| tettoia | 2,40 | € 800,00 | € 1.920,00 |
| sgombro 1 | 3,25 | € 800,00 | € 2.600,00 |
| sgombro 2 | 2,50 | € 800,00 | € 2.000,00 |
| ripostiglio | 4,25 | € 800,00 | € 3.400,00 |
| wc | 0,25 | € 800,00 | € 200,00 |
| sgombro 3 | 7,25 | € 800,00 | € 5.800,00 |

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo | € 67.720,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 67.720,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 67.720,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Lotto unico | Abitazione di tipo popolare [A4] | 84,65 | € 67.720,00 | € 67.720,00 |

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%) | € 10.158,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 4000,00 |
| 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: | € 53.562,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 0,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 0,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 0,00 |

Data generazione:
13-10-2015

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Trabattoni

Allegati:

- Allegato 1 _ Estratto di mappa catastale.
- Allegato 2 _ Planimetrie catastali.
- Allegato 3 _ Visure catastali.
- Allegato 4 _ Documentazione fotografica.

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **132/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Francesco Federici**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005

Esperto alla stima: Geom. Roberto Bassetti
Codice fiscale: BSSRRT69H19L117K
Studio in: P.zza Enrico Fermi 5 - 05100 Terni
Telefono: 0744/432877
Fax: 0744/432877
Email: studiobassettiroberto@gmail.com
Pec: roberto.bassetti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: vocabolo Isola ,14 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: OMISSIS., foglio 7, particella 113, subalterno 2, indirizzo VOCABOLO ISOLA N. 14, piano T, comune ARRONE, categoria C/1, classe 5, consistenza 165, superficie 215, rendita € 1124,84

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: OMISSIS proprietà per 1/1., foglio 7, particella 113, subalterno 3, indirizzo VOCABOLO ISOLA N. 14, piano 1-2, comune ARRONE, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 VANI, superficie 85, rendita € 289,22

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: OMISSIS proprietà per 1/1., foglio 7, particella 113, subalterno 4, indirizzo VOCABOLO ISOLA N. 14, piano 1-2, comune ARRONE, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 VANI, superficie 67, rendita € 253,06

Lotto: 004

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: OMISSIS proprietà per 1/1., foglio 7, particella 113, subalterno 5, indirizzo VOCABOLO ISOLA N. 14, piano 1-2, comune ARRONE, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 VANI, superficie 102, rendita € 289,22

Lotto: 005

Corpo: A

Categoria: agricolo

Dati Catastali: OMISSIS proprietà per 1/1., sezione censuaria ARRONE foglio 7, particella 114, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 920, reddito dominicale: € 0,86, reddito agrario: € 0,33,

Corpo: B

Categoria: agricolo

Dati Catastali: OMISSIS proprietà per 1/1., sezione censuaria ARRONE foglio 7, particella 115, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1200, reddito dominicale: € 4,65, reddito agrario: € 4,65,

2. Stato di possesso

Bene: vocabolo Isola ,14 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: A
Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 003

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 004

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 005

Corpo: A
Possesso: Libero
Corpo: B
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: vocabolo Isola ,14 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 005

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: vocabolo Isola ,14 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 005

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: vocabolo Isola ,14 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005

Corpo: A

Comproprietari:

Corpo: B

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: vocabolo Isola ,14 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 005

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: vocabolo Isola ,14 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: vocabolo Isola ,14 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 207.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 80.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 71.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004

Prezzo da libero: € 104.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 005

Prezzo da libero: € 3.600,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Arrone (Terni)
Località/Frazione **Casteldilago**
vocabolo Isola ,14

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: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola , 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., foglio 7, particella 113, subalterno 2, indirizzo VOCABOLO ISOLA N. 14, piano T, comune ARRONE, categoria C/1, classe 5, consistenza 165, superficie 215, rendita € 1124,84

Derivante da: Variazione del 09/11/20115 inserimento in visura dei dati superficie.

Confini: corte comune , p.lla n. 661 del FG.7.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il disimpegno sul lato est risulta di dimensioni maggiori con conseguente modifica della sagoma esterna.

Regolarizzabili mediante: tipo mappale e variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: aumento della superficie del disimpegno sul lato est e muro esterno.

spese tecniche ed oneri per tipo mappale e variazione catastale (DOCFA , elaborato planimetrico): € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliare adibita a locale commerciale (negozio) ubicata al piano terra di un fabbricato in linea che si sviluppa su due piani fuori terra più il sottotetto posto lungo la S.p. N. 209. Il fabbricato è ubicato nella frazione di Casteldilago nella zona di espansione che si sviluppa lungo la strada provinciale n. 209 (Valnerina) che collega Arrone : a ovest con Terni ed ad est con Cascia, Norcia,

Visso. La tipologia costruttiva prevalente nella zona e quella relativa ad edifici residenziali indipendenti di tipo unifamiliare o bifamiliare con presenza di edifici commerciali e artigianali.

Caratteristiche zona: in Frazione normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi All'interno della area privata.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

Servizi offerti dalla zona: strutture commerciali (ottima: disponibilità di negozi e centri commerciale), strutture amministrative e uffici pubblici (buono: disponibili a 2Km), Ospedali e strutture sanitarie (sufficienti: strutture sanitarie di prima necessit), scuole (buono: disponibili a 2Km), Banche e Uffici Postali (buono: disponibili a 2Km), Servizi in generale (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Terni, Spoleto, Ferentillo, Norcia, Cascia. .

Attrazioni paesaggistiche: La Valnerina, parco fluviale del Nera, la cascata delle Marmore , lago di Piediluco, Parco Nazionale dei Monti sibillini, Bosco di Monteluco.

Attrazioni storiche: Castelli, fortificazioni , torri e mura medievali, Affreschi quattrocenteschi , Museo delle mummie di Ferentillo (TR), Abbazia di San Pietro in Valle (TR), .

Principali collegamenti pubblici: autobus 50 mt, treno 10 km, collegamenti stradali Terni: 20Km; Norcia: 54Km ; Cascia : 59 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Filippo Clericò in data 24/06/2005 ai nn. 897/488; Registrato a Terni in data 12/07/2005 ai nn. 2037/1; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/07/2005 ai nn. 1958/8197

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 1277550,34; Importo capitale: € 1000000,00 ; A rogito di Tribunale di Monza in data 11/07/2012 ai nn. 2880/5; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/07/2012 ai nn. 7763/822

4.2.2 Pignoramenti:

- contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 09/06/2016 ai nn. 1858/2016 iscritto/trascritto a Terni in data 12/07/2016 ai nn. 6788/4830;

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: 0,00 €. -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica globale (EP gl,nren) 322,310 kWh/mq anno Classe G

Note Indice di prestazione energetica: A.P.E. del 25/01/2017 valido fino al 31/12/2018.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Area sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA.

Avvertenze ulteriori: Estratto dalla Visura camerale ordinaria OMISSIS, al capitolo 4 risulta : - Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis R.D. 16/04/1942 N. 267. - Deposito decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti del 17/10/2013 depositato nella cancelleria del tribunale di OMISSIS. - Deposito della delibera dell'organo amministrativo di proposta di concordato preventivo rep. n. 332413 OMISSIS. - Iscritto in data 30/01/2013 domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo presentata ai sensi del 6 comma dell'art. 161 L.F. con riserva di presentazione di proposta, piano e documentazione nel termine fissato dal tribunale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2001** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di successione OMISSIS - Denuncia n. OMISSIS.; trascritto a TERNI, in data 10/05/1995, ai nn. 3063.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 21/10/2002, ai nn. 7383.
Note: Denuncia di successione apertasi il OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004 . In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto a Terni, in data 17/11/2016, ai nn. 10835/7636.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Clericò, in data 29/07/2004, ai nn. 7541/2830; registrato a TERNI, in data 30/07/2004, ai nn. 2880/1T; trascritto a TERNI, in data 02/08/2004, ai nn. 5873/9265.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 19

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un edificio da destinare ad appartamenti vacanza

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/03/2005 al n. di prot. 16/2005

Numero pratica: 84

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante in corso d'opera al permesso di costruire n.16 del 03/03/2005.

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/11/2005 al n. di prot. 84/2005

Numero pratica: 39

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante per cambio destinazione d'uso del piano terra e modeste modifiche esterne

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/07/2006 al n. di prot. 16/2005

Abitabilità/agibilità in data 02/08/2006 al n. di prot.

Numero pratica: 73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di una recinzione sul terreno sito in voc. Isola.

Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 11/10/2005 al n. di prot. 79/2005

Numero pratica: 34
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: variante al P.d.C. n. 73 del 11/10/2005
Oggetto: variante
Rilascio in data 12/06/2006 al n. di prot. 79/2005

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ampliamento sul lato est in corrispondenza del wc e disimpegno.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e compatibilità paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento sul lato est in corrispondenza del wc e disimpegno. spese tecniche ed oneri per sanatoria edilizia e ambientale: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: La sanatoria è subordinata alla compatibilità paesaggistica stabilita dalla soprintendenza ai sensi dell' art. 167 DLGS 42/2004.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile si trova nelle condizioni previste dall' art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | C.C. n. 2 e 3 del 3/02/2014 e n.7 DEL 13/04/2015 |
| Zona omogenea: | zona E (zona agricola con conservazione del paesaggio); Bosco; zona B1C (Aree di recente formazione). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 2mq/ha. |
| Altezza massima ammessa: | ml 8,00- Casteldilago ml 12,00 |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | 22,42 mc complessivi per l'intero fabbricato da |

| | |
|---|--|
| | suddividere tra tutti i lotti a seconda delle effettive esigenze di sanatoria. |
| Altro: | Per edifici produttivi l'i.f. è di 40 mq/di s.u.c./ha. ; per edifici costruiti prima del 13/11/1997 sono consentiti ampliamenti fino a 100 mq.; per la parte che ricade nella zona B1C si può eseguire solo il recupero del volume esistente con possibilità di cambio destinazione d'uso tramite piano attuativo. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Area interessata sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA . |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ampliamento sul lato est in corrispondenza del wc e disimpegno.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e compatibilità paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento sul lato est in corrispondenza del wc e disimpegno.

Note: Oneri di regolarizzazione: vedi regolarità edilizia. La sanatoria è subordinata alla compatibilità paesaggistica stabilita dalla soprintendenza ai sensi dell'art.167 DLGS 142/2004.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare ad uso commerciale (C/1- negozio) ubicata al piano terra di un fabbricato in linea che si sviluppa su due piani fuori terra più sottotetto, ristrutturato nel 2006 e ubicato nella frazione di Casteldilago lungo la S.P. N. 209 (Valnerina). L'unità immobiliare è composta da 5 locali principali, due bagni, ripostiglio e disimpegno. Completa la proprietà un portico sul lato sud chiuso con infissi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **340,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 2 + sottotetto e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato completamente ristrutturato nel 2006 , quindi nel complesso le condizioni generali dell'immobile in oggetto sono da considerare discrete.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|--|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone |
| Fondazioni | tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: da verificare |
| Solai | tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: c.a. condizioni: buone |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Cancello | tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone |
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: coppi coibentazione: guaina impermeabilizzante condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: muratura in pietra rivestimento: a faccia vista condizioni: buone |
| Pavim. Esterna | materiale: mattonelle con sassi levigati condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: inferriata condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: mattonelle gres condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: mattonelle gres condizioni: buone |

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilenea** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Fognatura

tipologia: **fosse settica** recapito: **fossa biologica** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale data dalla somma della superficie reale lorda in misura del 100% più tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie reale lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| negozio | sup reale lorda | 173,00 | 1,00 | 173,00 |
| portico | sup reale lorda | 25,00 | 0,35 | 8,75 |
| portico | sup reale lorda | 127,00 | 0,35 | 44,45 |
| portico | sup reale lorda | 15,00 | 0,10 | 1,50 |
| | | 340,00 | | 227,70 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2016

Zona: Arrone

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1450

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

Premesso che l'operazione estimativa ha lo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni in oggetto alla data della presente, il sottoscritto esperto ha provveduto a ricercare i parametri, le caratteristiche nonché i dati immobiliari necessari allo scopo di individuare il metodo di stima. Il presente lotto è così costituito: corpo A) piena proprietà per diritti pari 1/1 di unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra di un fabbricato di tipo "edificio in linea" che si sviluppa su due piani fuori terra più sottotetto. Per arrivare ad attribuire il più probabile valore di mercato del lotto si adotterà il procedimento sintetico comparativo tenendo conto del regime di libero mercato e considerando beni simili recentemente compravenduti nella zona o, in mancanza di dati sulle compravendite, si utilizzeranno, nelle dovute proporzioni, i beni simili offerti in vendita sul mercato di zona. Ai fini dell'individuazione dei dati necessari ad eseguire la stima con procedimento sintetico-comparativo, sono state effettuate indagini conoscitive del mercato immobiliare di zona che hanno permesso di individuare il segmento in cui inserire i beni oggetto di stima in funzione della localizzazione, della tipologia immobiliare ed edilizia, della destinazione. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento attuale del mercato e dei parametri da esso forniti per la comparazione tra i beni che nella totalità delle informazioni prese è rappresentato dal costo unitario per mq di superficie commerciale (€/mq). La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie reale lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene di avere a disposizione tutti i dati necessari per applicare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici compe-

tenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'esperienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Il segmento di mercato dal quale si è attinto è quello dei locali ad uso commerciale inseriti in fabbricati di tipo "edificio in linea" di piccole /medie dimensioni. Tale mercato non offre disponibilità di comparabili pertanto si sono presi in esame i dati reperiti dal sito borsinoimmobiliare.it, nella zona considerata, i valori variano da €/mq 245 a €/mq 377. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle entrate (periodo 1 semestre 2016) evidenziano che nella zona (codice B2- microzona 100 - fascia CENTRALE-zona CAPOLUOGO ESPANSIONE-CASTELDILAGO) i prezzi dei negozi (normale stato manutentivo) variano tra un minimo di € 750 ed un massimo di € 1.450 per mq di superficie commerciale. Si è provveduto ad analizzare anche i dati presso la Borsa immobiliare dell'Umbria (C.C.I.A.A. di Perugia e Terni) riferiti al periodo 3 trimestre 2016, dove si è riscontrato che i prezzi relativi ai beni comparabili non sono disponibili. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti, dello stato dei beni in oggetto, considerando il regime di libero mercato e la situazione attuale dello stesso, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari : unità immobiliare adibita a negozio/locale commerciale €/mq 1.100/00 di superficie commerciale. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale data dalla somma della superficie reale lorda in misura del 100% più tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali scaturiti dai dati dei comparables.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di ARNONE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari Arrone; O.M.I.- Arrone.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi - stato conservativo NORMALE - €/mq 1.100;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare, Borsa immobiliare dell'Umbria (listino edito dalla CCIAA di Perugia), siti internet di agenzie immobiliari, conoscenza personale ed esperienza dell'esperto..

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) sulla base di beni simili messi in vendita in zona in epoca recente assumendo come parametro la superficie commerciale considerando il bene in regime di libero mercato.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| negozio | 173,00 | € 1.100,00 | € 190.300,00 |

| | | | |
|------------------------------------|-------|------------|--------------|
| portico | 8,75 | € 1.100,00 | € 9.625,00 |
| portico | 44,45 | € 1.100,00 | € 48.895,00 |
| portico | 1,50 | € 1.100,00 | € 1.650,00 |
| Valore corpo | | | € 250.470,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 250.470,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 250.470,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Negozi, botteghe [C1] | 227,70 | € 250.470,00 | € 250.470,00 |

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%) | € 37.570,50 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 6.000,00 |
| 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: | € 206.899,50 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 207.000,00 |

8.6 Regime fiscale della vendita

circ. min. 2/E del 2014.

Lotto: 002

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola , 14****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1., foglio 7, particella 113, subalterno 3, indirizzo VOCA-BOLO ISOLA N. 14, piano 1-2, comune ARRONE, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 VANI, superficie 85, rendita € 289,22

Derivante da: Variazione del 9/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: parti comuni, fog. 7 n. 113 sub 4.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I ripostigli del piano 1 e sottotetto sul lato est risultano di dimensioni maggiori con conseguente modifica della sagoma esterna.

Regolarizzabili mediante: tipo mappale e variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: I ripostigli del piano 1 e sottotetto sul lato est risultano di dimensioni maggiori con conseguente modifica della sagoma esterna.

spese tecniche ed oneri per tipo mappale, variazione catastale (DOCFA) ed elaborato planimetrico.: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliare adibita ad abitazione ubicata al piano primo e sottotetto di un fabbricato in linea che si sviluppa su due piani fuori terra più il sottotetto posto lungo la S.p. N. 209. Il fabbricato è ubicato nella frazione di Casteldilago nella zona di espansione che si sviluppa lungo la strada provinciale n. 209 (Valnerina) che collega Arrone : a ovest con Terni ed ad est con Cascia, Norcia, Visso. La tipologia costruttiva prevalente nella zona è quella relativa ad edifici residenziali indipendenti di tipo unifamiliare o bifamiliare con presenza di edifici commerciali e artigianali.

Caratteristiche zona: in Frazione normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi All'interno della area privata.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

Servizi offerti dalla zona: strutture commerciali (ottima: disponibilità di negozi e centri commerciali), strutture amministrative e uffici pubblici (buono: disponibili a 2Km), Ospedali e strutture sanitarie (sufficienti: strutture sanitarie di prima necessità), scuole (buono: disponibili a 2Km), Banche e Uffici Postali (buono: disponibili a 2Km), Servizi in generale (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Terni, Spoleto, Ferentillo, Norcia, Cascia. .

Attrazioni paesaggistiche: La Valnerina, parco fluviale del Nera, la cascata delle Marmore , lago di Piediluco, Parco Nazionale dei Monti sibillini, Bosco di Monteluco.

Attrazioni storiche: Castelli, fortificazioni , torri e mura medievali, Affreschi quattrocenteschi , Museo delle mummie di Ferentillo (TR), Abbazia di San Pietro in Valle (TR) , .

Principali collegamenti pubblici: autobus 50 mt, treno 10 km, collegamenti stradali Terni: 20Km; Norcia: 54Km ; Cascia : 59 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2014 per l'importo di euro 2.640,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Valutazione della viltà del canone di locazione eseguita sulla base dei dati dell' OMI-Agenzia delle Entrate e del contratto di locazione ..

Registrato a OMISSIS il 26/05/2014 ai nn.OMISSIS

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2018

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 07/04/2017

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Filippo Clericò in data 24/06/2005 ai nn. 897/488; Registrato a Terni in data 12/07/2005 ai nn. 2037/1; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/07/2005 ai nn. 1958/8197

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 1277550,34; Importo capitale: € 1000000 ; A rogito di Tribunale di Monza in data 11/07/2012 ai nn. 2880/5; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/07/2012 ai nn. 7763/822

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 09/06/2016 ai nn. 1858/2016 iscritto/trascritto a Terni in data 12/07/2016 ai nn. 6788/4830;

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: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Possibilità di installazione di sistema di trasporto a piattaforma per sedia a rotelle sulla rampa della scala. Secondo quanto riportato nel progetto allegato al permesso di costruire l'appartamento è adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica globale (EP gl,nren) 336,590 kWh/mq anno Classe G

Note Indice di prestazione energetica: A.P.E. del 25/01/2017 valido fino al 31/12/2018.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Area sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA.

Avvertenze ulteriori: Estratto dalla Visura camerale ordinaria OMISSIS, al capitolo 4 risulta : - Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis R.D. 16/04/1942 N. 267. - Deposito decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti del 17/10/2013 depositato nella cancelleria del tribunale di OMISSIS. - Deposito della delibera dell'organo amministrativo di proposta di concordato preventivo rep. n. 332413 OMISSIS. - Iscritto in data 30/01/2013 domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo presentata ai sensi del 6 comma dell'art. 161 L.F. con riserva di presentazione di proposta, piano e documentazione nel termine fissato dal tribunale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2001**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di successione OMISSIS apertasi in data OMISSIS - Denuncia n. OMISSIS.; trascritto a Terni, in data 10/05/1995, ai nn. 3063.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004. In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto a Terni, in data 17/11/2016, ai nn. 10835/7636.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 21/10/2002, ai nn. 7383.

Note: Denuncia di successione apertasi il OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Clericò, in data 29/07/2004, ai nn. 7541/2830.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 19

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un edificio da destinare ad appartamenti vacanza

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/03/2005 al n. di prot. 16/2005

Numero pratica: 84

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante in corso d'opera al permesso di costruire n.16 del 03/03/2005.

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/11/2005 al n. di prot. 84/2005

Numero pratica: 39

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante per cambio destinazione d'uso del piano terra e modeste modifiche esterne

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/07/2006 al n. di prot. 16/2005

Abitabilità/agibilità in data 02/08/2006 al n. di prot.

Numero pratica: 73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di una recinzione sul terreno sito in voc. Isola.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2005 al n. di prot. 79/2005

Numero pratica: 34

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al P.d.C. n. 73 del 11/10/2005

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/06/2006 al n. di prot. 79/2005

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I ripostigli del piano 1 e sottotetto sul lato est risultano di dimensioni maggiori con conseguente modifica della sagoma esterna. Aumento delle altezze interne del piano 1 e sottotetto con conseguente innalzamento delle quote del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e compatibilità paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: I ripostigli del piano 1 e sottotetto sul lato est risultano di dimensioni maggiori con conseguente modifica della sagoma esterna. Aumento delle altezze del piano 1 e sottotetto.

spese tecniche ed oneri per sanatoria edilizia ed ambientale: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Note: La sanatoria è subordinata alla compatibilità paesaggistica stabilita dalla soprintendenza ai sensi dell'art. 167 DLGS 42/2004. Ai sensi della normativa vigente e previgente (al momento della costruzione) le altezze possono ritenersi sanabili poiché il loro aumento si può presumere essere riconducibile alla realizzazione di opere strutturali quali cordoli ecc..

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile si trova nelle condizioni previste dall' art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | C.C. n. 2 e 3 del 3/02/2014 e n.7 DEL 13/04/2015 |
| Zona omogenea: | zona E (zona agricola con conservazione del paesaggio); Bosco; zona B1C (Aree di recente formazione). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 2mq/ha. |
| Altezza massima ammessa: | ml 8,00- Casteldilago ml 12,00 |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | 22,42 mc complessivi per l'intero immobile da suddividere tra tutti i lotti a seconda delle effettive esigenze di sanatoria. |
| Altro: | Per edifici produttivi l'i.f. è di 40 mq/di s.u.c./ha. ; per edifici costruiti prima del 13/11/1997 sono consentiti ampliamenti fino a 100 mq.; per la parte che ricade nella zona B1C si può eseguire solo il recupero del volume esistente con possibilità di cambio destinazione d'uso tramite piano attuativo. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Area interessata sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA . |

| | |
|---|--|
| Scale | tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servo-scala: assente condizioni: buone |
| Solai | tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: buone |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| Cancello | tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone |
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: coppi coibentazione: guaina impermeabilizzante condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: muratura in pietra rivestimento: a faccia vista condizioni: buone |
| Pavim. Esterna | materiale: mattonelle con sassi levigati condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di gres condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: inferriati condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: mattonelle gres condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: mattonelle gres condizioni: buone |
| Scale | posizione: a chiocciola rivestimento: legno condizioni: buone |
| Impianti: | |
| Antenna collettiva | tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: da collaudare |

| | |
|------------|---|
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare |
| Fognatura | tipologia: fosse settica recapito: fossa biologica conformità: da collaudare |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: da collaudare |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare |
| Telefonico | tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da collaudare |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale adibita ad abitazione in misura del 100% mentre tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni verranno considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie reale lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|

| | | | | |
|------------|-----------------|---------------|------|--------------|
| abitazione | sup reale lorda | 63,00 | 1,00 | 63,00 |
| soppalco | sup reale lorda | 15,00 | 0,50 | 7,50 |
| terrazzo | sup reale lorda | 38,00 | 0,35 | 13,30 |
| | | 116,00 | | 83,80 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Premesso che l'operazione estimativa ha lo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni in oggetto alla data della presente, il sottoscritto esperto ha provveduto a ricercare i parametri, le caratteristiche nonché i dati immobiliari necessari allo scopo di individuare il metodo di stima. Il presente lotto è così costituito: corpo A) piena proprietà per diritti pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo e sottotetto di un fabbricato di tipo "edificio in linea" che si sviluppa su tre piani fuori terra. Per arrivare ad attribuire il più probabile valore di mercato del lotto si adatterà il procedimento sintetico comparativo tenendo conto del regime di libero mercato e considerando beni simili recentemente compravenduti nella zona o, in mancanza di dati sulle compravendite, si utilizzeranno, nelle dovute proporzioni, i beni simili offerti in vendita sul mercato di zona. Ai fini dell'individuazione dei dati necessari ad eseguire la stima con procedimento sintetico-comparativo, sono state effettuate indagini conoscitive del mercato immobiliare di zona che hanno permesso di individuare il segmento in cui inserire i beni oggetto di stima in funzione della localizzazione, della tipologia immobiliare ed edilizia, della destinazione. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento attuale del mercato e dei parametri da esso forniti per la comparazione tra i beni che nella totalità delle informazioni prese è rappresentato dal costo unitario per mq di superficie commerciale (€/mq). La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie reale lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene di avere a disposizione tutti i dati necessari per applicare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'espe-

rienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Il segmento di mercato dal quale si è attinto è quello residenziale delle unità immobiliari inserite in fabbricati di tipo "edificio in linea" di piccole /medie dimensioni. Tale mercato offre una buona disponibilità di comparabili dall'esame dei quali è emerso che i prezzi di mercato attuali (anche se non ufficiali e relativi ad offerte di fabbricati messi in vendita) oscilla tra € 800 ed € 2.000 per mq di superficie commerciale mentre secondo i dati reperiti dal sito borsinoimmobiliare.it, nella zona considerata, i valori variano da €/mq 604 a €/mq 832. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle entrate (periodo 1 semestre 2016) evidenziano che nella zona (codice B2- microzona 100 - fascia CENTRALE-zona CAPOLUOGO- ESPANSIONE-CASTELDILAGO) i prezzi delle abitazioni ABITAZIONI CIVILI (normale stato manutentivo) variano tra un minimo di € 750 ed un massimo di € 1.150 per mq di superficie commerciale. Si è provveduto ad analizzare anche i dati disponibili presso la Borsa immobiliare dell'Umbria (C.C.I.A.A. di Perugia e Terni) riferiti al periodo 3 trimestre 2016, dove si è riscontrato che i prezzi relativi ai beni comparabili non sono disponibili. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti, dello stato dei beni in oggetto, considerando il regime di libero mercato e la situazione attuale dello stesso, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari : unità immobiliare adibita ad abitazione €/mq 1.200/00 di superficie commerciale. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale data dalla somma della superficie reale lorda in misura del 100% più tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali scaturiti dai dati dei comparables.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari Arrone; O.M.I.- Arrone.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): ABITAZIONE DI TIPO CIVILE stato conservativo - NORMALE - €/mq 1.200.;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare, Borsa immobiliare dell'Umbria (listino edito dalla CCIAA di Perugia), siti internet di agenzie immobiliari, conoscenza personale ed esperienza dell'esperto..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) sulla base di beni simili messi in vendita in zona in epoca recente assumendo come parametro la superficie commerciale considerando il bene in regime di libero mercato.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione | 63,00 | € 1.200,00 | € 75.600,00 |
| soppalco | 7,50 | € 1.200,00 | € 9.000,00 |
| terrazzo | 13,30 | € 1.200,00 | € 15.960,00 |
| Valore corpo | | | € 100.560,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 100.560,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 100.560,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] | 83,80 | € 100.560,00 | € 100.560,00 |

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%) | € 15.084,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 6.000,00 |
| 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: | € 79.476,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 80.000,00 |

8.6 Regime fiscale della vendita

circ.min.2/E del 2014.

Lotto: 003

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola , 14

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1., foglio 7, particella 113, subalterno 4, indirizzo VOCA-BOLO ISOLA N. 14, piano 1-2, comune ARRONE, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 VANI,

superficie 67, rendita € 253,06

Derivante da: Variazione del 9/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: parti comuni, fog. 7 n. 113 sub 3, fog. 7 n. 113 sub 5 .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezze interne del piano 1 e del sottotetto

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: altezze interne del piano 1 e sottotetto

variazione catastale (docfa ed elaborato planimetrico) e spese catastali: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliare adibita ad abitazione ubicata al piano primo e sottotetto di un fabbricato in linea che si sviluppa su due piani fuori terra più il sottotetto posto lungo la S.p. N. 209. Il fabbricato è ubicato nella frazione di Casteldilago nella zona di espansione che si sviluppa lungo la strada provinciale n. 209 (Valnerina) che collega Arrone : a ovest con Terni ed ad est con Cascia, Norcia, Visso. La tipologia costruttiva prevalente nella zona e quella relativa ad edifici residenziali indipendenti di tipo unifamiliare o bifamiliare con presenza di edifici commerciali e artigianali.

Caratteristiche zona: in Frazione normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi All'interno della area privata.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

Servizi offerti dalla zona: strutture commerciali (ottima: disponibilità di negozi e centri commerciale), strutture amministrative e uffici pubblici (buono: disponibili a 2Km), Ospedali e strutture sanitarie (sufficienti: strutture sanitarie di prima necessit), scuole (buono: disponibili a 2Km), Banche e Uffici Postali (buono: disponibili a 2Km), Servizi in generale (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Terni, Spoleto, Ferentillo, Norcia, Cascia. .

Attrazioni paesaggistiche: La Valnerina, parco fluviale del Nera, la cascata delle Marmore , lago di Piediluco, Parco Nazionale dei Monti sibillini, Bosco di Monteluco.

Attrazioni storiche: Castelli, fortificazioni , torri e mura medievali, Affreschi quattrocenteschi , Museo delle mummie di Ferentillo (TR), Abbazia di San Pietro in Valle (TR) , .

Principali collegamenti pubblici: autobus 50 mt, treno 10 km, collegamenti stradali Terni: 20Km; Norcia: 54Km ; Cascia : 59 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Filippo Clericò in data 24/06/2005 ai nn. 897/488; Registrato a Terni in data 12/07/2005 ai nn. 2037/1; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/07/2005 ai nn. 1958/8197

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 1277550,34; Importo capitale: € 1000000 ; A rogito di Tribunale di Monza in data 11/07/2012 ai nn. 2880/5; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/07/2012 ai nn. 7763/822

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 09/06/2016 ai nn. 1858/2016 iscritto/trascritto a Terni in data 12/07/2016 ai nn. 6788/4830;

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:** 0,00 €. -**Millesimi di proprietà:** -**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Possibilità di installazione di sistema di trasporto a piattaforma per sedia a rotelle sulla rampa della scala. Secondo quanto riportato nel progetto allegato al permesso di costruire l'appartamento è adattabile .**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Prestazione energetica globale (EP gl,nren) 187,800 kWh/mq anno Classe G**Note Indice di prestazione energetica:** A.P.E. del 25/01/2017 valido fino al 31/12/2018.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Area sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA .**Avvertenze ulteriori:** Estratto dalla Visura camerale ordinaria OMISSIS, al capitolo 4 risulta : - Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis R.D. 16/04/1942 N. 267. - Deposito decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti del 17/10/2013 depositato nella cancelleria del tribunale di OMISSIS. - Deposito della delibera dell'organo amministrativo di proposta di concordato preventivo rep. n. 332413 OMISSIS. - Iscritto in data 30/01/2013 domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo presentata ai sensi del 6 comma dell'art. 161 L.F. con riserva di presentazione di proposta , piano e documentazione nel termine fissato dal tribunale.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2001** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di successione OMISSIS - Denuncia n. OMISSIS.; trascritto a Terni, in data 10/05/1995, ai nn. 3063.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004 . In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto a Terni, in data 17/11/2016, ai nn. 10835/7636.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 21/10/2002, ai nn. 7383.

Note: Denuncia di successione apertasi il OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Clericò, in data 29/07/2004, ai nn. 7541/2830.**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 19

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un edificio da destinare ad appartamenti vacanza
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 03/03/2005 al n. di prot. 16/2005

Numero pratica: 84
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: variante in corso d'opera al permesso di costruire n.16 del 03/03/2005.
Oggetto: variante
Rilascio in data 16/11/2005 al n. di prot. 84/2005

Numero pratica: 39
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: variante per cambio destinazione d'uso del piano terra e modeste modifiche esterne
Oggetto: variante
Rilascio in data 03/07/2006 al n. di prot. 16/2005
Abitabilità/agibilità in data 02/08/2006 al n. di prot.

Numero pratica: 73
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: realizzazione di una recinzione sul terreno sito in voc. Isola.
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 11/10/2005 al n. di prot. 79/2005

Numero pratica: 34
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: variante al P.d.C. n. 73 del 11/10/2005
Oggetto: variante
Rilascio in data 12/06/2006 al n. di prot. 79/2005

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezze interne del piano primo e sottotetto con innalzamento quote esterne.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e compatibilità paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: altezze interne del piano primo e sottotetto con innalzamento quote esterne.

spese tecniche ed oneri di regolarizzazione per sanatoria edilizia e paesaggistica: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: La sanatoria è subordinata alla compatibilità paesaggistica stabilita dalla soprintendenza ai sensi dell'art. 167 DLGS 42/2004. Ai sensi della normativa vigente e previgente (al momento della costruzione) le altezze possono ritenersi sanabili poiché il loro aumento si può presumere essere riconducibile alla realizzazione di opere strutturali quali cordoli ecc.. Per gli oneri di regolarizzazione vedi regolarità Edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | C.C. n. 2 e 3 del 3/02/2014 e n.7 DEL 13/04/2015 |
| Zona omogenea: | zona E (zona agricola con conservazione del paesaggio); Bosco; zona B1C (Aree di recente formazione). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 2mq/ha |
| Altezza massima ammessa: | ml 8,00- Casteldilago ml 12,00 |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | 22,42 mc complessivi per l'intero fabbricato da suddividere tra tutti i lotti a seconda delle effettive esigenze di sanatoria. |
| Altro: | Per edifici produttivi l'i.f. è di 40 mq/di s.u.c./ha. ; per edifici costruiti prima del 13/11/1997 sono consentiti ampliamenti fino a 100 mq.;; per la parte che ricade nella zona B1C si può eseguire solo il recupero del volume esistente con possibilità di cambio destinazione d'uso tramite piano attuativo. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Area interessata sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA e art.159. |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezze interne del piano primo e sottotetto con innalzamento quote esterne.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e compatibilità paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: altezze interne del piano primo e sottotetto con innalzamento quote esterne.

Note: La sanatoria è subordinata alla compatibilità paesaggistica stabilita dalla soprintendenza ai sensi dell'art. 167 DLGS 42/2004. Ai sensi della normativa vigente e previgente (al momento della costruzione) le altezze possono ritenersi sanabili poiché il loro l'aumento si può presumere essere riconducibile alla realizzazione di opere strutturali quali cordoli ecc.. Per gli oneri di regolarizzazione vedi regolarità Edilizia.

condizioni: **buone**

| | |
|---------------------|---|
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: coppi coibentazione: guaina impermeabilizzaante condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: muratura in pietra rivestimento: a faccia vista condizioni: buone |
| Pavim. Esterna | materiale: mattonelle con sassi levigati condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: in-ferriata condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: mattonelle gres condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: mattonelle gres condizioni: buone |
| Scale | posizione: a chiocciola rivestimento: legno condizioni: buone |
| Impianti: | |
| Antenna collettiva | tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: da collaudare |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare |

| | |
|------------|---|
| Fognatura | tipologia: fosse settica recapito: fossa biologica conformità: da collaudare |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: da collaudare |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare |
| Telefonico | tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da collaudare |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale adibita ad abitazione in misura del 100% mentre tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni verranno considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie reale lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| abitazione | sup reale lorda | 55,00 | 1,00 | 55,00 |
| soppalco | sup reale lorda | 14,00 | 0,50 | 7,00 |
| terrazzo | sup reale lorda | 35,00 | 0,35 | 12,25 |
| | | 104,00 | | 74,25 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premesso che l'operazione estimativa ha lo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni in oggetto alla data della presente, il sottoscritto esperto ha provveduto a ricercare i parametri, le caratteristiche nonché i dati immobiliari necessari allo scopo di individuare il metodo di stima. Il presente lotto è così costituito: corpo A) piena proprietà per diritti pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo e sottotetto di un fabbricato di tipo fabbricato di tipo "edificio in linea" che si sviluppa su tre piani fuori terra. Per arrivare ad attribuire il più probabile valore di mercato del lotto si adotterà il procedimento sintetico comparativo tenendo conto del regime di libero mercato e considerando beni simili recentemente compravenduti nella zona o, in mancanza di dati sulle compravendite, si utilizzeranno, nelle dovute proporzioni, i beni simili offerti in vendita sul mercato di zona. Ai fini dell'individuazione dei dati necessari ad eseguire la stima con procedimento sintetico-comparativo, sono state effettuate indagini conoscitive del mercato immobiliare di zona che hanno permesso di individuare il segmento in cui inserire i beni oggetto di stima in funzione della localizzazione, della tipologia immobiliare ed edilizia, della destinazione. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento attuale del mercato e dei parametri da esso forniti per la comparazione tra i beni che nella totalità delle informazioni prese è rappresentato dal costo unitario per mq di superficie commerciale (€/mq). La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie reale lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene di avere a disposizione tutti i dati necessari per applicare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'esperienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Il segmento di mercato dal quale si è attinto è quello residenziale delle unità immobiliari inserite in fabbricati di tipo "edificio in linea" di piccole /medie dimensioni. Tale mercato offre una buona disponibilità di comparabili dall'esame dei quali è emerso che i prezzi di mercato attuali (anche se non ufficiali e relativi ad offerte di fabbricati messi in vendita) oscilla tra € 800 ed € 2.000 per mq di superficie commerciale mentre secondo i dati reperiti dal sito borsinoimmobiliare.it, nella zona considerata, i valori variano da €/mq 604 a €/mq 832. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle entrate (periodo 1 semestre 2016) evidenziano che nella zona (codice B2- microzona 100 - fascia CENTRA-

LE-zona CAPOLUOGO- ESPANSIONE-CASTELDILAGO) i prezzi delle abitazioni ABITAZIONI CIVILI (normale stato manutentivo) variano tra un minimo di € 750 ed un massimo di € 1.150 per mq di superficie commerciale. Si è provveduto ad analizzare anche i dati disponibili presso la Borsa immobiliare dell'Umbria (C.C.I.A.A. di Perugia e Terni) riferiti al periodo 3 trimestre 2016, dove si è riscontrato che i prezzi relativi ai beni comparabili non sono disponibili. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti, dello stato dei beni in oggetto, considerando il regime di libero mercato e la situazione attuale dello stesso, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari : unità immobiliare adibita ad abitazione €/mq 1.200/00 di superficie commerciale. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale data dalla somma della superficie reale lorda in misura del 100% più tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali scaturiti dai dati dei comparables.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari Arrone; O.M.I.- Arrone.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): ABITAZIONE DI TIPO CIVILE stato conservativo - NORMALE - €/mq 1.200.;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare, Borsa immobiliare dell'Umbria (listino edito dalla CCIAA di Perugia), siti internet di agenzie immobiliari, conoscenza personale ed esperienza dell'esperto..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) sulla base di beni simili messi in vendita in zona in epoca recente assumendo come parametro la superficie commerciale considerando il bene in regime di libero mercato.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione | 55,00 | € 1.200,00 | € 66.000,00 |
| soppalco | 7,00 | € 1.200,00 | € 8.400,00 |
| terrazzo | 12,25 | € 1.200,00 | € 14.700,00 |
| Valore corpo | | | € 89.100,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 89.100,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 89.100,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero</i> | <i>Valore diritto e</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
|-----------|-----------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|

| | | | <i>medio ponderale</i> | <i>quota</i> |
|---|--------------------------------|-------|------------------------|--------------|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] | 74,25 | € 89.100,00 | € 89.100,00 |

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%) | € 13.365,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 4.600,00 |
| 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: | € 71.135,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 71.000,00 |

8.6 Regime fiscale della vendita

circ.min.2/E del 2014.

Lotto: 004

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola , 14

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1., foglio 7, particella 113, subalterno 5, indirizzo VOCA-BOLO ISOLA N. 14, piano 1-2, comune ARRONE, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 VANI, superficie 102, rendita € 289,22Derivante da: Variazione del 9/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: -Confini: parti comuni, fg. 7 n. 113 sub 4, fg. 7 n. 661.**Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezze interne del piano 1 e del sottotetto
Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: altezze interne del piano 1 e del sottotetto

spese tecniche e catastali per variazione catastale (docfa e elaborato planimetrico): € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliare adibita ad abitazione ubicata al piano primo e sottotetto di un fabbricato in linea che si sviluppa su due piani fuori terra più il sottotetto posto lungo la S.p. N. 209. Il fabbricato è ubicato nella frazione di Casteldilago nella zona di espansione che si sviluppa lungo la strada provinciale n. 209 (Valnerina) che collega Arrone : a ovest con Terni ed ad est con Cascia, Norcia, Visso. La tipologia costruttiva prevalente nella zona è quella relativa ad edifici residenziali indipendenti di tipo unifamiliare o bifamiliare con presenza di edifici commerciali e artigianali.

Caratteristiche zona: in Frazione normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi All'interno della area privata.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

Servizi offerti dalla zona: strutture commerciali (ottima: disponibilità di negozi e centri commerciale), strutture amministrative e uffici pubblici (buono: disponibili a 2Km), Ospedali e strutture sanitarie (sufficienti: strutture sanitarie di prima necessità), scuole (buono: disponibili a 2Km), Banche e Uffici Postali (buono: disponibili a 2Km), Servizi in generale (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Terni, Spoleto, Ferentillo, Norcia, Cascia. .

Attrazioni paesaggistiche: La Valnerina, parco fluviale del Nera, la cascata delle Marmore , lago di Piediluco, Parco Nazionale dei Monti sibillini, Bosco di Monteluco.

Attrazioni storiche: Castelli, fortificazioni , torri e mura medievali, Affreschi quattrocenteschi , Museo delle mummie di Ferentillo (TR), Abbazia di San Pietro in Valle (TR), .

Principali collegamenti pubblici: autobus 50 mt, treno 10 km, collegamenti stradali Terni: 20Km; Norcia: 54Km ; Cascia : 59 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Filippo Clericò in data 24/06/2005 ai nn. 897/488; Registrato a Terni in data 12/07/2005 ai nn. 2037/1; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/07/2005 ai nn. 1958/8197

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 1277550,34; Importo capitale: € 1000000 ; A rogito di Tribunale di Monza in data 11/07/2012 ai nn. 2880/5; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/07/2012 ai nn. 7763/822

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giuridizario in data 09/06/2016 ai nn. 1858/2016 iscritto/trascritto a Terni in data 12/07/2016 ai nn. 6788/4830;

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: 0,00 €. -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Possibilità di installazione di sistema di trasporto a piattaforma per sedia a rotelle sulla rampa della scala. Secondo quanto riportato nel progetto allegato al permesso di costruire l'appartamento è adattabile .

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica globale (EP gl,nren) 193,120 kWh/mq

anno Classe G

Note Indice di prestazione energetica: A.P.E. del 25/01/2017 valido fino al 31/12/2018.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Area sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA .

Avvertenze ulteriori: Estratto dalla Visura camerale ordinaria OMISSIS, al capitolo 4 risulta : - Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis R.D. 16/04/1942 N. 267. - Deposito decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti del 17/10/2013 depositato nella cancelleria del tribunale di OMISSIS. - Deposito della delibera dell'organo amministrativo di proposta di concordato preventivo rep. n. 332413 OMISSIS. - Iscritto in data 30/01/2013 domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo presentata ai sensi del 6 comma dell'art. 161 L.F. con riserva di presentazione di proposta , piano e documentazione nel termine fissato dal tribunale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2001** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di successione OMISSIS - Denuncia n. OMISSIS.; trascritto a Terni, in data 10/05/1995, ai nn. 3063.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004 . In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto a Terni, in data 17/11/2016, ai nn. 10835/7636.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 21/10/2002, ai nn. 7383.

Note: Denuncia di successione apertasi il OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Clericò, in data 29/07/2004, ai nn. 7541/2830.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 19

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un edificio da destinare ad appartamenti vacanza

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/03/2005 al n. di prot. 16/2005

Numero pratica: 84

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante in corso d'opera al permesso di costruire n.16 del 03/03/2005.

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/11/2005 al n. di prot. 84/2005

Numero pratica: 39

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante per cambio destinazione d'uso del piano terra e modeste modifiche esterne

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/07/2006 al n. di prot. 16/2005

Abitabilità/agibilità in data 02/08/2006 al n. di prot.

Numero pratica: 73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di una recinzione sul terreno sito in voc. Isola.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2005 al n. di prot. 79/2005

Numero pratica: 34

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al P.d.C. n. 73 del 11/10/2005

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/06/2006 al n. di prot. 79/2005

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezze interne del piano primo e sottotetto con innalzamento quote esterne.

Regularizzabili mediante: sanatoria edilizia e compatibilità paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: altezze interne del piano primo e sottotetto con innalzamento quote esterne.

spese tecniche e oneri di regolarizzazione per sanatoria edilizia e paesaggistica.: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: La sanatoria è subordinata alla compatibilità paesaggistica stabilita dalla soprintendenza ai sensi dell'art. 167 DLGS 42/2004. Ai sensi della normativa vigente e previgente (al momento della costruzione) le altezze possono ritenersi sanabili poiché il loro aumento si può presumere essere riconducibile alla realizzazione di opere strutturali quali cordoli ecc..

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile si trova nelle condizioni previste dall' art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | C.C. n. 2 e 3 del 3/02/2014 e n.7 DEL 13/04/2015 |
| Zona omogenea: | zona E (zona agricola con conservazione del paesaggio); Bosco; zona B1C (Aree di recente forma- |

| | |
|---|---|
| | zione). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 2mq/ha |
| Altezza massima ammessa: | ml 8,00- Casteldilago ml 12,00 |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | 22,42 mc complessivi per l'intero fabbricato da suddividere tra tutti i lotti a seconda delle effettive esigenze di sanatoria. |
| Altro: | Per edifici produttivi l'i.f. è di 40 mq/di s.u.c./ha. ; per edifici costruiti prima del 13/11/1997 sono consentiti ampliamenti fino a 100 mq.;; per la parte che ricade nella zona B1C si può eseguire solo il recupero del volume esistente con possibilità di cambio destinazione d'uso tramite piano attuativo. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Area interessata sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA e art. 159 |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezze interne del piano primo e sottotetto con innalzamento quote esterne.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e compatibilità paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: altezze interne del piano primo e sottotetto con innalzamento quote esterne.

Note: La sanatoria è subordinata alla compatibilità paesaggistica stabilita dalla soprintendenza ai sensi dell'art. 167 DLGS 42/2004. Ai sensi della normativa vigente e previgente (al momento della costruzione) le altezze possono ritenersi sanabili poiché il loro l'aumento si può presumere essere riconducibile alla realizzazione di opere strutturali quali cordoli ecc.. Per gli oneri di regolarizzazione vedi regolarità Edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile si trova nelle condizioni previste dall' art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

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

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare adibita ad abitazione posta al piano 1 e 2 di un fabbricato in linea ristrutturato nel 2006 e ubicato nella frazione di Casteldilago lungo la S.P. N. 209 (Valnerina). L'appartamento è composto al piano primo da : porzione di terrazzo, soggiorno,angolo cottura,disimpegno, wc e camera; al piano sottotetto: terrazzo, n.2 ripostigli e soppalco. I due livelli sono collegati da scala interna mentre l'accesso principale all'appartamento avviene tramite una scala esterna ed un ballatoio posti sul lato posteriore dell' edificio.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **137,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato completamente ristrutturato nel 2006 , quindi nel complesso le condizioni generali dell'immobile in oggetto sono da considerare discrete.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---------------------|---|
| Balconi | materiale: c.a. condizioni: buone |
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone |
| Fondazioni | tipologia: travi rovesce materiale: c.a. condizioni: da verificare |
| Scale | tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone |
| Solai | tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: buone |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|-----------------|--|
| Cancello | tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone |
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone |

| | |
|---------------------|---|
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: coppi coibentazione: guaina impermeabilizzante condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: muratura in pietra rivestimento: a faccia vista condizioni: buone |
| Pavim. Esterna | materiale: mattonelle con sassi levigati condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: inferriata condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: mattonelle gres condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: mattonelle gres condizioni: buone |
| Scale | posizione: a chiocciola rivestimento: legno condizioni: buone |
| Impianti: | |
| Antenna collettiva | tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: da collaudare |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare |
| Fognatura | tipologia: fosse settica recapito: fossa biologica conformità: da collaudare |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: da collaudare |

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale adibita ad abitazione in misura del 100% mentre tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni verranno considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie reale lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| abitazione | sup reale lorda | 85,00 | 1,00 | 85,00 |
| soppalco | sup reale lorda | 20,00 | 0,50 | 10,00 |
| terrazzo | sup reale lorda | 32,00 | 0,35 | 11,20 |
| | | 137,00 | | 106,20 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premesso che l'operazione estimativa ha lo scopo di attribuire il più

probabile valore di mercato ai beni in oggetto alla data della presente, il sottoscritto esperto ha provveduto a ricercare i parametri, le caratteristiche nonché i dati immobiliari necessari allo scopo di individuare il metodo di stima. Il presente lotto è così costituito: corpo A) piena proprietà per diritti pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo e sottotetto di un fabbricato di tipo fabbricato di tipo "edificio in linea" che si sviluppa su tre piani fuori terra. Per arrivare ad attribuire il più probabile valore di mercato del lotto si adatterà il procedimento sintetico comparativo tenendo conto del regime di libero mercato e considerando beni simili recentemente compravenduti nella zona o, in mancanza di dati sulle compravendite, si utilizzeranno, nelle dovute proporzioni, i beni simili offerti in vendita sul mercato di zona. Ai fini dell'individuazione dei dati necessari ad eseguire la stima con procedimento sintetico-comparativo, sono state effettuate indagini conoscitive del mercato immobiliare di zona che hanno permesso di individuare il segmento in cui inserire i beni oggetto di stima in funzione della localizzazione, della tipologia immobiliare ed edilizia, della destinazione. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento attuale del mercato e dei parametri da esso forniti per la comparazione tra i beni che nella totalità delle informazioni prese è rappresentato dal costo unitario per mq di superficie commerciale (€/mq). La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie reale lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene di avere a disposizione tutti i dati necessari per applicare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'esperienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Il segmento di mercato dal quale si è attinto è quello residenziale delle unità immobiliari inserite in fabbricati di tipo "edificio in linea" di piccole /medie dimensioni. Tale mercato offre una buona disponibilità di comparabili dall'esame dei quali è emerso che i prezzi di mercato attuali (anche se non ufficiali e relativi ad offerte di fabbricati messi in vendita) oscilla tra € 800 ed € 2.000 per mq di superficie commerciale mentre secondo i dati reperiti dal sito borsinoimmobiliare.it, nella zona considerata, i valori variano da €/mq 604 a €/mq 832. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle entrate (periodo 1 semestre 2016) evidenziano che nella zona (codice B2- microzona 100 - fascia CENTRALE-zona CAPOLUOGO- ESPANSIONE-CASTELDILAGO) i prezzi delle abitazioni ABITAZIONI CIVILI (normale stato manutentivo) variano tra un minimo di € 750 ed un massimo di € 1.150 per mq di superficie commerciale. Si è provveduto ad analizzare anche i dati disponibili presso la Borsa immobiliare dell'Umbria (C.C.I.A.A. di Perugia e Terni) riferiti al periodo 3 trimestre 2016, dove si è riscontrato che i prezzi relativi ai beni comparabili non sono disponibili. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti, dello stato dei beni in oggetto, considerando il regime di libero mercato e la situazione attuale dello stesso, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori

unitari : unità immobiliare adibita ad abitazione €/mq 1.200/00 di superficie commerciale. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale data dalla somma della superficie reale lorda in misura del 100% più tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali scaturiti dai dati dei comparables.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari Arrone; O.M.I.- Arrone.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): ABITAZIONE DI TIPO CIVILE stato conservativo - NORMALE - €/mq 1.200.;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare, Borsa immobiliare dell'Umbria (listino edito dalla CCIAA di Perugia), siti internet di agenzie immobiliari, conoscenza personale ed esperienza dell'esperto..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) sulla base di beni simili messi in vendita in zona in epoca recente assumendo come parametro la superficie commerciale considerando il bene in regime di libero mercato.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione | 85,00 | € 1.200,00 | € 102.000,00 |
| soppalco | 10,00 | € 1.200,00 | € 12.000,00 |
| terrazzo | 11,20 | € 1.200,00 | € 13.440,00 |
| Valore corpo | | | € 127.440,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 127.440,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 127.440,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] | 106,20 | € 127.440,00 | € 127.440,00 |

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%) | € 19.116,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 4.600,00 |

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: € **103.724,00**
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **104.000,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

circ.min. 2/E del 2014.

Lotto: 005

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1. , sezione censuaria ARRONE, foglio 7, particella 114, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 920, reddito dominicale: € 0,86, reddito agrario: € 0,33

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/2004 nota presentata con modello Unico in atti dal 09/08/2004 repertorio: 7541 Rogante Clericò Vincenzo sede: Terni registrazione : Sede : COMPRAVENDITA (n. 5873.1/2004).

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: fg. 7 n. 113, fg. 7 n. 115, fg. 7 n. 749, fg. 7 n. 661, fiume Nera.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1. , sezione censuaria ARRONE, foglio 7, particella 115, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1200, reddito dominicale: € 4,65, reddito agrario: € 4,65

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/2004 nota presentata con modello Unico in atti dal 09/08/2004 repertorio: 7541 Rogante Clericò Vincenzo sede: Terni registrazione : Sede : COMPRAVENDITA (n. 5873.1/2004).

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: fg. 7 n. 113, fg. 7 n. 115, fg. 7 n. 749, fg. 7 n. 661, fiume Nera.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di N. 2 appezzamenti di terreno (corpo A e B) di forma trapezoidale, pianeggianti con esposizione a mezzogiorno e giacitura di piano. Terreni attualmente non coltivati, con fascia boschiva a ridosso del fiume Nera rappresentata da alcune piante di e cespugli; livellati con breccia, recintati con accesso tramite cancello carrabile ubicato sul corpo (B. I corpi urbanisticamente ricadono in parte in zona B1C, in parte in zona Agricola e in parte in Bosco; entrambi rientrano nella DLGS. 42/2004 ART.142 comma 1 lettera c). Gli appezzamenti di terreno sono ubicati tra la S.p. N. 209 ed il fiume Nera nella frazione di Casteldilago nella zona di espansione che si sviluppa lungo la strada provinciale n. 209 (Valnerina) che collega Arrone : a ovest con Terni ed ad est con Cascia, Norcia, Visso. La zona è caratterizzata da edifici residenziali indipendenti di tipo unifamiliare o bifamiliare con presenza di edifici commerciali e artigianali e terreni agricoli coltivati.

Caratteristiche zona: in Frazione normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi All'interno della area privata.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

Servizi offerti dalla zona: strutture commerciali (ottima: disponibilità di negozi e centri commerciali), strutture amministrative e uffici pubblici (buono: disponibili a 2Km), Ospedali e strutture sanitarie (sufficienti: strutture sanitarie di prima necessità), scuole (buono: disponibili a 2Km), Banche e Uffici Postali (buono: disponibili a 2Km), Servizi in generale (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Terni, Spoleto, Ferentillo, Norcia, Cascia. .

Attrazioni paesaggistiche: La Valnerina, parco fluviale del Nera, la cascata delle Marmore , lago di Piediluco, Parco Nazionale dei Monti sibillini, Bosco di Monteluco.

Attrazioni storiche: Castelli, fortificazioni , torri e mura medievali, Affreschi quattrocenteschi , Museo delle mummie di Ferentillo (TR), Abbazia di San Pietro in Valle (TR) , .

Principali collegamenti pubblici: autobus 50 mt, treno 10 km, collegamenti stradali Terni: 20Km; Norcia: 54Km ; Cascia : 59 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

agricolo sito in Arrone (Terni), Vocabolo Isola

Libero

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Arrone (Terni), Vocabolo Isola

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Filippo Clericò in data 24/06/2005 ai nn. 897/488; Registrato a Terni in data 12/07/2005 ai nn. 2037/1; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/07/2005 ai nn. 1958/8197

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 1277550,34; Importo capitale: € 1000000 ; A rogito di Tribunale di Monza in data 11/07/2012 ai nn. 2880/5; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/07/2012 ai nn. 7763/822

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Filippo Clericò in data 24/06/2005 ai nn. 897/488; Registrato a Terni in data 12/07/2005 ai nn. 2037/1; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/07/2005 ai nn. 1958/8197

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 1277550,34; Importo capitale: € 1000000 ; A rogito di Tribunale di Monza in data 11/07/2012 ai nn. 2880/5; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/07/2012 ai nn. 7763/822

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giuridizario in data 09/06/2016 ai nn. 1858/2016 iscritto/trascritto a Terni in data 12/07/2016 ai nn. 6788/4830;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito

di ufficiale giudiziario in data 09/06/2016 ai nn. 1858/2016 iscritto/trascritto a Terni
in data 12/07/2016 ai nn. 6788/4830;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

agricolo sito in Arrone (Terni), Vocabolo Isola

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

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: Area sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA.

Avvertenze ulteriori: Estratto dalla Visura camerale ordinaria OMISSIS, al capitolo 4 risulta : - Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis R.D. 16/04/1942 N. 267. - Deposito decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti del 17/10/2013 depositato nella cancelleria del tribunale di OMISSIS. - Deposito della delibera dell'organo amministrativo di proposta di concordato preventivo rep. n. 332413 OMISSIS. - Iscritto in data 30/01/2013 domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo presentata ai sensi del 6 comma dell'art. 161 L.F. con riserva di presentazione di proposta, piano e documentazione nel termine fissato dal tribunale.

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Arrone (Terni), Vocabolo Isola

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

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: Area sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA.

Avvertenze ulteriori: Estratto dalla Visura camerale ordinaria OMISSIS, al capitolo 4 risulta : - Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis R.D. 16/04/1942 N. 267. - Deposito decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti del 17/10/2013 depositato nella cancelleria del tribunale di OMISSIS. - Deposito della delibera dell'organo amministrativo di proposta di concordato preventivo rep. n. 332413 OMISSIS. - Iscritto in data 30/01/2013 domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo presentata ai sensi del 6 comma dell'art. 161 L.F. con riserva di presentazione di proposta, piano e documentazione nel termine fissato dal tribunale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2001**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di successione OMISSIS - Denuncia n. OMISSIS.; trascritto a Terni, in data 10/05/1995, ai nn. 3063.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004. In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto a Terni, in data 17/11/2016, ai nn. 10835/7636.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 21/10/2002, ai nn. 7383.

Note: Denuncia di successione apertasi il OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Clericò, in data 29/07/2004, ai nn. 7541/2830.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2001**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di successione OMISSIS.; trascritto a Terni, in data 10/05/1995, ai nn. 3063.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004. In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto a Terni, in data 17/11/2016, ai nn. 10835/7636.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 21/10/2002, ai nn. 7383.

Note: Denuncia di successione apertasi OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto

di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Clericò, in data 29/07/2004, ai nn. 7541/2830.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

agricolo sito in **Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola**

Numero pratica: 73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di una recinzione sul terreno sito in voc. Isola.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2005 al n. di prot. 79/2005

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo sito in **Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola**

Numero pratica: 34

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al P.d.C. n. 73 del 11/10/2005

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/06/2006 al n. di prot. 79/2005

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo sito in **Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola**

Numero pratica: 73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di una recinzione sul terreno sito in voc. Isola.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2005 al n. di prot. 79/2005

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo sito in **Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola**

Numero pratica: 34

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al P.d.C. n. 73 del 11/10/2005

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/06/2006 al n. di prot. 79/2005

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | C.C. n. 2 e 3 del 3/02/2014 e n.7 DEL 13/04/2015 |
| Zona omogenea: | zona E (zona agricola con conservazione del paesaggio); Bosco; zona B1C (Aree di recente formazione). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 2mq/ha |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Altro: | Per edifici produttivi l'i.f. è di 40 mq/di s.u.c./ha. ; per edifici costruiti prima del 13/11/1997 sono consentiti ampliamenti fino a 100 mq.;; per la parte che ricade nella zona B1C si può eseguire solo il recupero del volume esistente con possibilità di cambio destinazione d'uso tramite piano attuativo. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Area interessata sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA. |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A**agricolo**

| | |
|---------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | C.C. n. 2 e 3 del 3/02/2014 e n.7 DEL 13/04/2015 |
| Zona omogenea: | zona E (zona agricola con conservazione del pae- |

| | |
|---|---|
| | saggio); Bosco; zona B1C (Aree di recente formazione). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 2mq/ha |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Altro: | Per edifici produttivi l'i.f. è di 40 mq/di s.u.c./ha. ; per edifici costruiti prima del 13/11/1997 sono consentiti ampliamenti fino a 100 mq.;; per la parte che ricade nella zona B1C si può eseguire solo il recupero del volume esistente con possibilità di cambio destinazione d'uso tramite piano attuativo. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Area interessata sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA. |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di appezzamento di terreno di forma trapezoidale, pianeggiante con esposizione a mezzogiorno e giacitura di piano. Terreno attualmente non coltivato, con fascia boschiva a ridosso del fiume Nera rappresentata da alcune piante di alto fusto sporadiche e non rilevanti e cespugli; livellato con breccia, recintato con accesso attuale tramite cancello carrabile ubicato sulla particella n.115 del fg. 7. Urbanisticamente ricadente in parte in zona Agricola e parte in Bosco; vincolo DLGS. 42/2004 ART.142 comma 1 lettera c).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **920,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente franco-limoso-argilloso

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006
 Sistemazioni agrarie assenti
 Sistemi irrigui presenti assenti
 Colture erbacee assenti
 Colture arboree piante alto fusto e cespugli
 Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Terreno completamente livellato con strato superficiale di breccia con vegetazione incolta presente a ridosso del fiume .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno | sup reale netta | 920,00 | 1,00 | 920,00 |
| | | 920,00 | | 920,00 |

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

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di appezzamento di terreno di forma trapezoidale, pianeggiante con esposizione a mezzogiorno e giacitura di piano. Terreno attualmente non coltivato, con fascia boschiva a ridosso del fiume Nera rappresentata da alcune piante di alto fusto sporadiche e non rilevanti e cespugli; livellato con breccia, recintato con accesso tramite cancello carrabile da S.P. 209 . Urbanisticamente ricadente in parte in zona B1C (AREE DI RECENTE FORMAZIONE - recupero dei volumi esistenti) zona Agricola e parte in Bosco; vincolo DLGS. 42/2004 ART.142 comma 1 lettera c).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **1.200,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente franco-limoso-argilloso

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee assenti

Colture arboree piante alto fusto e cespugli

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Terreno completamente livellato con strato superficiale di breccia con vegetazione incolta presente a ridosso del fiume .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno | sup reale netta | 1.200,00 | 1,00 | 1.200,00 |
| | | 1.200,00 | | 1.200,00 |

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

Premesso che l'operazione estimativa ha lo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni in oggetto alla data della presente, il sottoscritto esperto ha provveduto a ricercare i parametri, le caratteristiche nonché i dati immobiliari necessari allo scopo di individuare il metodo di stima. Il presente lotto è così costituito :corpo A) piena proprietà per diritti pari ad 1/1 di appezzamento di terreno ricadente in zona agricola (E) e Bosco a ridosso del fiume Nera; corpo B) piena proprietà per diritti pari ad 1/1 di appezzamento di terreno ricadente in zona agricola (E), zona B1C e Bosco a ridosso del fiume Nera. Entrambi i corpi sono sottoposti al vincolo dlgs. 142/2004 art .42 comma 1 Lettera (c. Tali caratteristiche (urbanistiche, intrinseche ed estrinseche) non permettono di classificare i corpi come terreni edificabili.Si è quindi proceduto classificando i corpi come Terreni agricoli. Visto il particolare momento del mercato immobiliare in concomitanza con la situazione del mercato dell'agricoltura, le indagini eseguite non hanno permesso di reperire un numero adeguato di dati su compravendite di beni simili, mentre per i prezzi di mercato relativi ad offerte di terreni messi in vendita in zona (anche se non ufficiali), si sono riscontrati dati piuttosto discordanti che vanno da €/mq 3,90 a €/mq 6,80. Pertanto per arrivare ad attribuire il più probabile valore di mercato del lotto si adotterà il procedimento sintetico comparativo utilizzando anche i dati disponibili

presso l'Agazia delle entrate – VALORI AGRICOLI MEDI della Provincia - ai sensi dell' art. 40 del DPR 327/2001. Ai fini dell'individuazione dei dati necessari ad eseguire la stima secondo quanto previsto all'articolo suddetto e considerando che allo stato attuale il terreno non è effettivamente coltivato si è proceduto ad individuare la coltura prevalente praticata nella zona che è risultata essere SEMINATIVO. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene di avere a disposizione tutti i dati necessari per applicare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto dei dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'esperienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche del bene oggetto di stima. Il segmento di mercato dal quale si è attinto è quello dei terreni agricoli di piccole /medie dimensioni. Dai dati suddetti è emerso che : Agenzia entrate – OMI - Valori Agricoli medi della provincia nella zona di ARNONE per terreno tipo seminativo €/mq 0,89 (€/Ha 8.900,00). In conclusione,considerato quanto sopra esposto,che i valori agricoli medi sono riferiti all'anno 2011, lo stato attuale e le caratteristiche dell'appezzamento, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire all'appezzamento di terreno in oggetto il seguente valore unitario : €/mq 2,00 (€/Ha 20.000).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari Arrone; O.M.I.- Arrone.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Agricoli medi della provincia di Terni : comune di Arrone - seminativo : €/Ha 8.900/00.;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare, Borsa immobiliare dell'Umbria (listino edito dalla CCAA di Perugia), siti internet di agenzie immobiliari, conoscenza personale ed esperienza dell'esperto..

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno | 920,00 | € 2,00 | € 1.840,00 |
| Valore corpo | | | € 1.800,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 1.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 1.800,00 |

B. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno | 1.200,00 | € 2,00 | € 2.400,00 |
| Valore corpo | | | € 2.400,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 2.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 2.400,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | agricolo | 920,00 | € 1.800,00 | € 1.800,00 |
| B | agricolo | 1.200,00 | € 2.400,00 | € 2.400,00 |

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%) | € 630,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| 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: | € 3.570,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 3.600,00 |

8.6 Regime fiscale della vendita

circ.min.2/E del 2014.

RIEPILOGO GENERALE PREZZI DI VENDITA:

| <i>LOTTO</i> | <i>Immobile</i> | <i>CORPO</i> | <i>Valore diritto e quota</i> | <i>PREZZO DI VENDITA dopo adeguamenti e correzioni</i> |
|--------------|---------------------------------|--------------|-------------------------------|--|
| 1 | Negozi, botteghe [C1] | A | € 250.470,00 | € 207.000 |
| 2 | Abitazione di tipo civile [A/2] | A | € 100.560,00 | € 80.000,00 |
| 3 | Abitazione di tipo civile [A/2] | A | € 89.100,00 | € 71.000,00 |
| 4 | Abitazione di tipo civile [A/2] | A | € 127.440,00 | € 104.000,00 |
| 5 | agricolo | A+B | € 4.200,00 | € 3.600,00 |

Allegati

- elenco sintetico delle formalità
- nota di trascrizione pignoramento
- nota iscrizione creditore non intervenuto con domicilio eletto
- verbale primo accesso del custode
- copia atto di provenienza
- copia atto mutuo
- copia permessi di costruire e agibilità
- documentazione fotografica esterna
- estratti di mappa catastale ed elaborato planimetrico
- certificato di destinazione urbanistica.

LOTTO 1- ARRONE- corpo A.

- documentazione fotografica corpo A
- planimetria catastale
- visure catastali
- differenze tra stato attuale e autorizzato (catastale ed edilizia).
- attestato di prestazione energetica.

LOTTO 2 - ARRONE- corpo A .

- documentazione fotografica corpo A,
- planimetria catastale
- visure catastali
- differenze tra stato attuale e autorizzato (catastale ed edilizia)
- attestato di prestazione energetica

LOTTO 3 - ARRONE- corpo A .

- documentazione fotografica corpo A
- planimetria catastale
- visure catastali
- differenze tra stato attuale e autorizzato (catastale ed edilizia)
- attestato di prestazione energetica

LOTTO 4 - ARRONE- corpo A .

- documentazione fotografica corpo A,
- planimetria catastale
- visure catastali
- differenze tra stato attuale e autorizzato (catastale ed edilizia)
- attestato di prestazione energetica.

LOTTO 5 - ARRONE- corpo A e B.

- documentazione fotografica corpo A e B
- visure catastali.

Data generazione:

01-02-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Bassetti