

Tribunale di Termi
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

N° Gen. Rep. 178/2015

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

Custode Giudiziaro: **Gianluca Salvini**

RAPPORTO DI STIMA
Lotto 001

Esperto alla stima: **Geom. Simone Bertoldi**

Codice fiscale: BRISMN75E22L117R

Partita IVA: 01202690556

Con studio in: Via dell'Aquila 3B - 05100 Termi

Telefono: 0744-464582 - Fax: 0744.464582

Email: simone.bertoldi@fastwebnet.it - Pec: simone.bertoldi@geopec.it



Beni in Calvi De l'umbria (Terni)
Loc. Santa Maria in Neve
Via Montana n. 7
Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sita in Calvi De l'umbria (Terni) CAP: 05032 -
Loc. Santa Maria in Neve, Via Montana n. 7**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 03-04-1982

Ulteriori informazioni sul debitore:

in data 02/11/1995 OMISSIS e OMISSIS hanno presentato ricorso al Tribunale di Rieti per ottenere la separazione personale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS proprietario per 1/1; , foglio 37, particella 20, subaltemo 9, indirizzo Via Montana Santa Maria in Neve n. 7, piano S1-T, comune Calvi De l'Umbria, categoria A/2, classe 6, consistenza 9, superficie 287; Totale escluse aree scoperte 275, rendita € 766,94

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; CIASSAMENTO del 31/10/1994 n. 3333.2/1994 in atti dal 10/11/1998; VARIAZIONE del 31/10/1994 n. 3333.1/1994 in atti dal 10/11/1998 AMPLDIV DISTRIB SPAZI INTERNI; Ex Particella 20 sub 7: FUSIONE del 27/06/1986 n. 3745B/1986 in atti dal 09/01/1989 RICOSTRUZIONE FRZ per soppressione sub. 2-5-6.

Confini: Confina con p.lla 262 ad Ovest e Nord, p.lla 20 sub 10 a Sud ed Est.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale-agricola a traffico locale con parcheggi in sistemi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.



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 pregiudiziali:* **Nessuna**

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

4.1.3 *Atti di asseveramento urbanistico:* **Nessuno.**

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

COSITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO:

- A favore del fondo identificato al foglio 37 mappale 20/8 superficie (mq) 1250. A rogito di ORIETTA SUARDI in data 03/06/1988 a inn. 76773/3382 iscritto/trascritto a Termini in data 22/06/1988 a inn. 5531/4101;

I signori OMISSIS e OMISSIS, quali proprietari del terreno sito in Santa Maria in Neve di Calvi dell'Umbria distinto nel N.C.T. nel foglio 37 particella 262 costituiscono a carico del suddetto loro terreno ed a favore della proprietà sopra acquistata (Fg. 37 p.la 20/8) dai sig. OMISSIS e OMISSIS una servitù di passaggio, da esercitarsi in ogni tempo e con qualsiasi mezzo nella striscia pianeggiante lungo il costone che forma confine con la particella 1 del Foglio 37.

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

4.2.1 *Iscrizioni:* **Nessuna.**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Termini in data 17/07/2015 a inn. 2486/2015 iscritto/trascritto a Termini in data 23/07/2015 a inn. 6645/4950;

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 urbanistico ed edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati lo scrivente ha riscontrato al piano terra una diversa posizione di una finestra del soggiorno e nella cantina, dove inoltre è stato ricavato un piccolo ripostiglio; al primo piano è stata tamponata una delle due finestre della stanza "Letto 4"; Le irregolarità riscontrate sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia sanatoria ai sensi della L.R. n. 1/2015 (con la presentazione della pratica di sanatoria andranno verificati anche gli aspetti statici e quelli legati alla normativa antisismica) con un costo stimabile all'attualità, comprensivo di sanzioni e spese tecniche dicirca Euro 3.500,00.

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.3.2 *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dai sopralluoghi effettuati in loco e dopo aver visionato le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Termini - Ufficio Catasto, risulta che lo stato di fatto non è del tutto conforme alla situazione catastale (al piano S1 alcune finestre sono rappresentate spostate rispetto alla realtà, il locale cantina ha subito delle modifiche interne ed al Piano terra è stata chiusa la finestra ad Est della stanza "Letto 4"); inoltre va corretta l'indicazione dei piani da S1-Ta T-1°. Per quanto riguarda la pertinenza Magazzino (Foglio 37 p.la 262) al piano terra è stata aperta una porta ed un'altra trasformata in finestra; inoltre sulla



planimetria catastale non è riportata la corte. Le difformità sono regolabilili con la presentazione di variazione con procedura DO.C.FA., anche in considerazione di quanto dichiarato nella sezione relativa alla conformità edilizio-urbanistica. Il costo stimabile all'attualità per tale attività è circa pari a Euro 800,00, comprensivo di spese tecniche ed oneri catastali.

Regolabilili mediante: Variazione Catastale DO.C.FA

Variazione Catastale DO.C.FA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

5. ALIRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: L'Attestazione di Prestazione Energetica è stata redatta dal sottoscritto in data 29.01.2016 con Cod. APE 055008_20160129091419_HAJG_VXJFLC Prot. Regione Umbria N. 18500 del 29.01.2016.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali Proprietari:

- OMISSIS per **diritti pari a 1/2** proprietario dal **26/03/1987 (ante ventennio)** ad **oggi** in forza di atto di compravendita a rogito di ORIETTA SUARDI in data 26/03/1987 a inn. 63661 - trascritto a Temi in data 06/04/1987 a inn. 3103/2496.

- OMISSIS per **diritti pari a 1/2** proprietario dal **20/12/2000** ad **oggi** in forza di atto di compravendita a rogito di PAOLO CIRILLI in data 20/12/2000 a inn. 2977 - trascritto a Temi in data 10/01/2001 a inn. 227/164.

6.2 Precedenti Proprietari:

- OMISSIS per **diritti pari a 1/2** proprietaria dal **26/03/1987 (ante ventennio)** al **20/12/2000** in forza di atto di compravendita a rogito di ORIETTA SUARDI in data 26/03/1987 a inn. 63661 - trascritto a Temi in data 06/04/1987 a inn. 3103/2496.

7. PRATICHE EDILIZIE

- Progetto originario del fabbricato non reperito (immobile realizzato in data remota).
- Concessione Edilizia n. 10/87 - Pratica Edilizia n. 57/86 rilasciata in data 08.05.1987 per Ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale in loc. Santa Maria in Neve;
- Concessione Edilizia n. 36/91 - Pratica Edilizia n. 140/90: la concessione viene rilasciata senza elaborati grafici in quanto risultano validi quelli allegati alla C.E. n. 10 rilasciata il 08.05.1987;
- Concessione Edilizia n. 22/94 - Pratica Edilizia n. 23/94 rilasciata in data 01.07.1994 per Ristrutturazione di un fabbricato - Variante alla concessione edilizia n. 36/91 - Via Montana;



- Concessione Edilizia n. 40/87 - Pratica Edilizia n. 75/87 rilasciata in data 23.10.1987 per Rifacimento tetto fabbricato sito in loc. Santa Maria in Neve;
- Pratica D.I.A. prot. 4297 del 17.06.2009 per lavori di consolidamento statico immobile sito in loc. Santa Maria in Neve;
- Autorizzazione n. 100/94 rilasciata in data 01.08.1994 per un intervento di realizzazione accesso carabile ed ultimazione recinzione in Via Montana n. 7.

L'agibilità non è stata mai richiesta.

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile sita in calvi De l'Umbria (Terni) Via Montana n. 7 Loc. Santa Maria in Neve.

Trattasi di un unità immobiliare uso civile abitazione, disposta su due livelli, piano terra (in Catasto piano S1) e piano primo (in catasto piano terra). Il piano terra è composto da portico, soggiorno, cucina, cantina, ripostiglio, disimpegno e scala di accesso al piano primo. La porzione ha accesso dalla corte pertinenziale (giardino) che insiste sul foglio 37 particella 262 e censita al Catasto Urbano come Magazzino (Vedi Accessori); il piano primo al quale si accede da una scala interna è composto da: due bagni, un disimpegno quattro camere tre terrazze ed un piccolo ripostiglio posto nel sotto tetto.

La pertinenza (Foglio 37 p.la 262) è costituita da un locale Magazzino posto su due livelli piano S1 dove troviamo degli ex ricovero per animali con relativi box esterni ed un piano terra parte utilizzato come rimessa attrezzi e parte come loc. di sgombrò. Detto magazzino è realizzato in muratura di tufo, non intonacata, manto di copertura in tegole ed al piano terra è dotato di impianto elettrico. La corte esterna di pertinenza è destinata a giardino camminamenti e parcheggio.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in ottimo stato di conservazione. L'immobile è porzione di un fabbricato situato nel Comune di calvi de l'Umbria (TR), in zona a tipologia prevalentemente residenziale di tipo rurale.

Superficie complessiva di circa mq **391,43**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nell'epoca remota

L'edificio è stato ristrutturato nel 1994

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa 2,80 mt. al piano terra e di circa 3,00 mt. al piano primo

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione Urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Piano regolatore generale approvato in forza della delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 01.10.1013, approvazione variante n. 1 PRG parte strutturale (parte operativa VAR4);

Norme tecniche ed indici:

Art. 40 - Zone Agricole;

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **non rilevabile** materiale: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali

materiale: muratura parte vecchia; c.a. ampliamento
condizioni: **buone**



Copertura tipologia: **a falde**

Balconi materiale: **misto acciaio-laterizio** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterne tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** (al primo piano) materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interne tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Parti esterne materiale: **muratura di pietrame** (per la parte vecchia), **tampatura di laterizio** (per la parte ampliata) coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **intonaco** condizioni: **buone**

Pavim. interne materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sotto traccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **Apparentemente rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **non rilevabile** condizioni: **buone** conformità: **non rilevabile**

Idrico tipologia: **sotto traccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile** conformità: **Apparentemente rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **apparentemente rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coeff.	Superficie lorda commerciale
piano terra abitazione	sup. reale lorda	139,20	1,00	139,20
piano terra cantina	sup. reale lorda	25,60	0,50	12,80
piano terra portico	sup. reale lorda	39,70	0,35	13,90
piano primo abitazione	sup. reale lorda	146,59	1,00	146,59
piano primo balconi	sup. reale lorda	8,50	0,25	2,13
piano primo terrazza	sup. reale lorda	31,84	0,25	7,96



sup. reale lorda

391,43

322,57

Accessori:

A.1 Garage Identificativo al catasto fabbricati: foglio 37 particella 262, categoria C/2, classe 4 consistenza 70 mq., piano S1-T rendita € 115,69
- Destinazione urbanistica: magazzino / rimessa Attrezzi

Valore a corpo: € 25.000,00

Note: nel valore si intende compresa la corte esterna

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 che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente. 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 si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto 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, facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio del registro di Terni, Ufficio tecnico di Calvi De l'Umbria, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio della Provincia di Terni, Borsino Immobiliare Regione Umbria.

Dal quadro mercantile suddetto, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare i valori a mq. di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Calcolo del Valore è effettuato in base alle superfici lordi commerciali:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda commerciale</i>	<i>Valore Unitario (€/mq.)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra abitazione	139,20	€ 1.000,00	€ 139.200,00
piano terra cantina	12,80	€ 1.000,00	€ 12.800,00
piano terra portico	13,90	€ 1.000,00	€ 13.895,00
piano primo abitazione	146,59	€ 1.000,00	€ 146.590,00
piano primo balconi	2,13	€ 1.000,00	€ 2.125,00
piano primo terrazza	7,96	€ 1.000,00	€ 7.960,00
	322,57		€ 322.570,00

Perito: Geom. Simone Bertoldi

Rapporto di stima - N. Gen. Rep. 178 / 2015 - Pag. 7

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Valore corpo	€ 322.570,00
Valore accessori	€ 25.000,00
Valore complessivo intero	€ 347.570,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 347.570,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda comm.le</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso magazzino	322,57	€ 347.570,00	€ 347.570,00

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%)	€ 52.135,50
Spese tecniche di regolazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 291.134,50
---	--------------

Temi, 29-01-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Simone Bertoldi



OMISSIS

contro:

OMISSIS

LOTTO 1:
Allegato C
Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastrali



MODULARIO
Fig. rend. 497

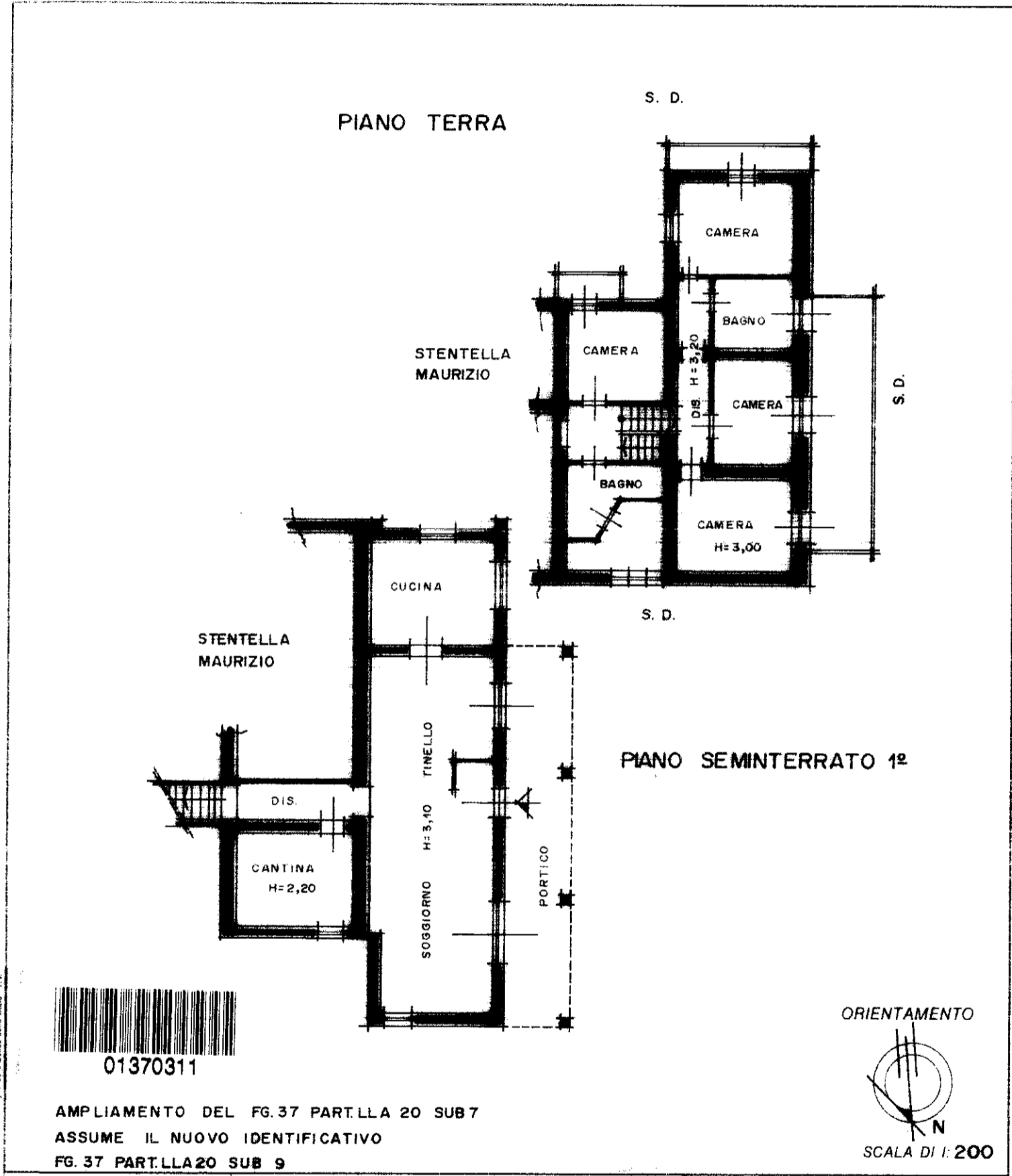


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.r.u. in Comune di **Calvi Dell'Umbria** via **Montana - S.Maria in Neve** civ. **7**



AMPLIAMENTO DEL FG.37 PART.LLA 20 SUB 7
ASSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO
FG. 37 PART.LLA20 SUB 9



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal Geom. FORTUNATI (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Antonio	
Identificativi catastali 37 20 sub. 9	Isritto all'albo dei Geometri della provincia di Terni 573 data 25/05/1994 Firma: <i>F. Fortunati</i>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2015 - Comune di CALVI DELL'UMBRIA (B446) - < Foglio: 37 - Particella: 20 - Subalterno: 9 >
CATASTO DI CALVI DELLA MONTANA SANTA MARIA IN NEVE n. 7 piano: T-S1;

10 metri

Firmato Da: BERTOLDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7125a97965b0c2e045d1269b7fbc66c6

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

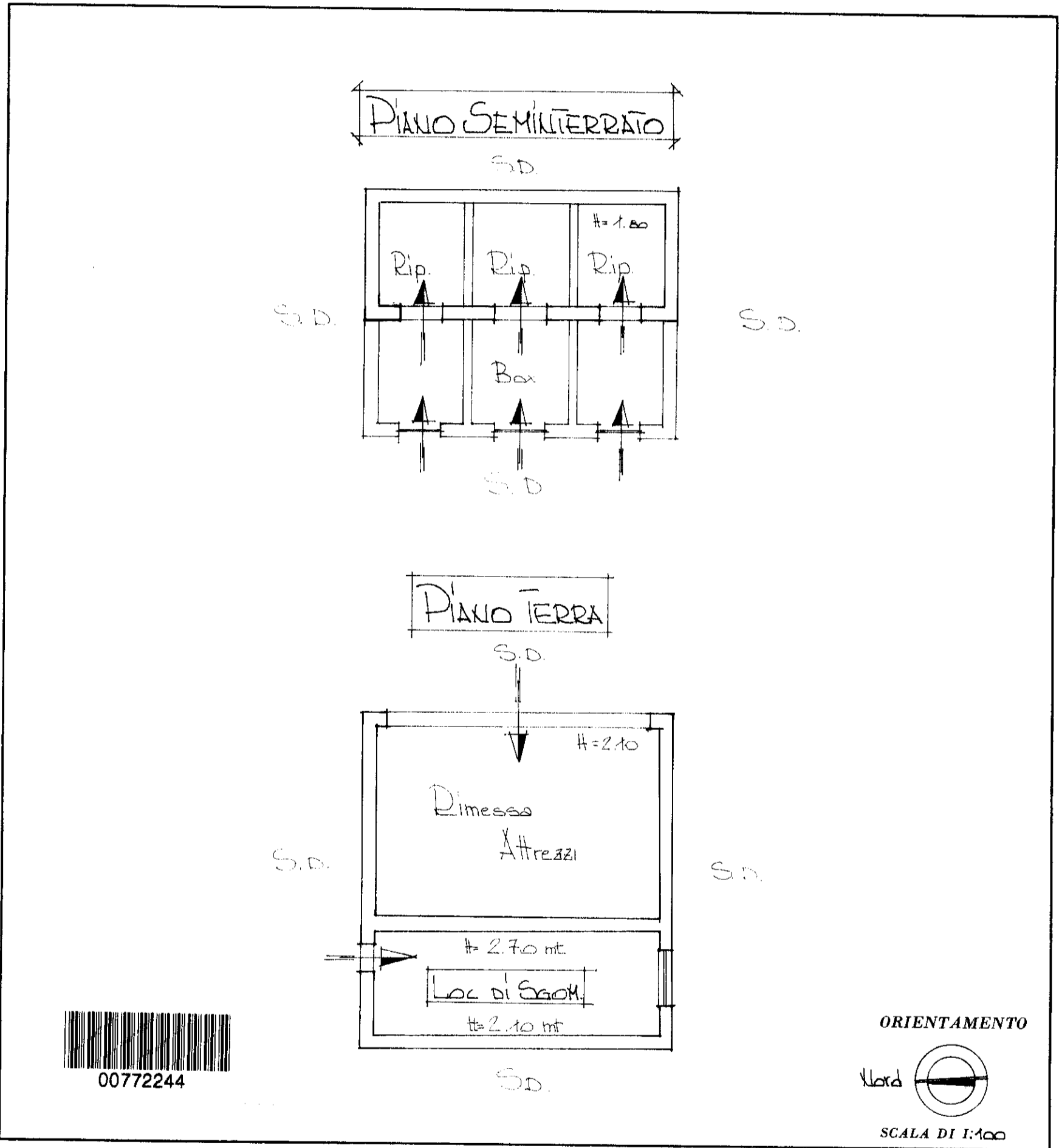
Lire
200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Calvi dell'Umbria Via St. Prov. Magliano Sabina

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

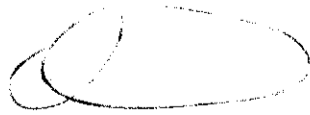


00772244

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Fig. n° 37 part. n° 262



Compilata dal CEOM
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

VINCENZO SCHIAPETTA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERNI

DATA

Firma:

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Data presentazione: 25/03/1996 - Data: 20/11/2015 - n. T208279 - Richiedente: BRTSMN75E22L117R - Comune di CALVI DELL'UMBRIA (B446) - < Foglio: 37 - Particella: 262 - Subalterno: 0 > - FRAZIONE SANTA MARIA DELLA NEVE piano: S1-T;

I.P.Z.S. - OFFICINA C.V. ROMA

10 metri

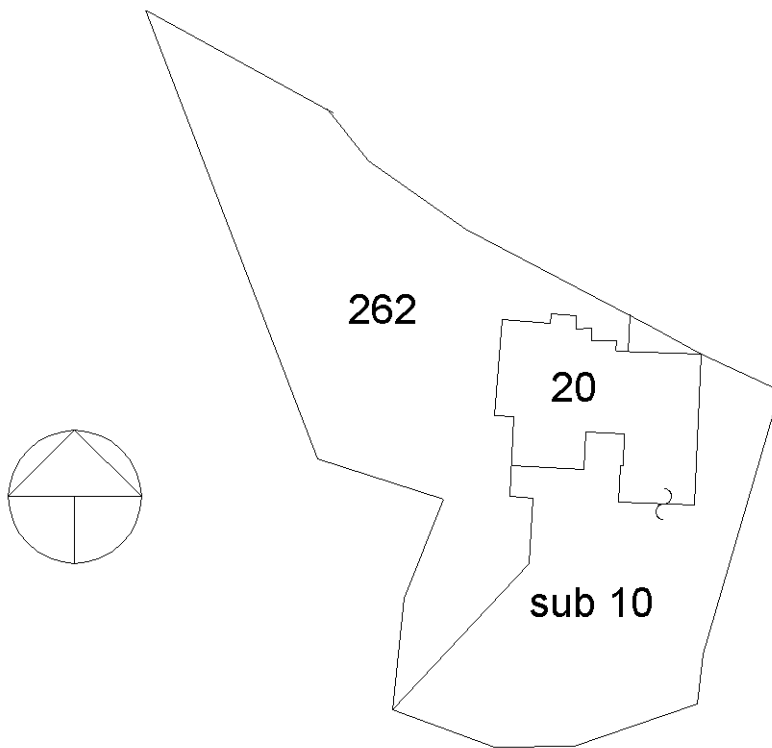
Firmato Da: BERTOLDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7125a97965b0c2e045d1269b7fbc66c6

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Leonelli Vittore	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 849

Comune di Calvi Dell'umbria	Protocollo n. 000073065 del 16/09/2003
Sezione: Foglio: 37 Particella: 20	Tipo Mappale n. 1484 del 01/09/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/11/2015 - Comune di CALVI DELL'UMBRIA (B446) - < Foglio: 37 - Particella: 20 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti

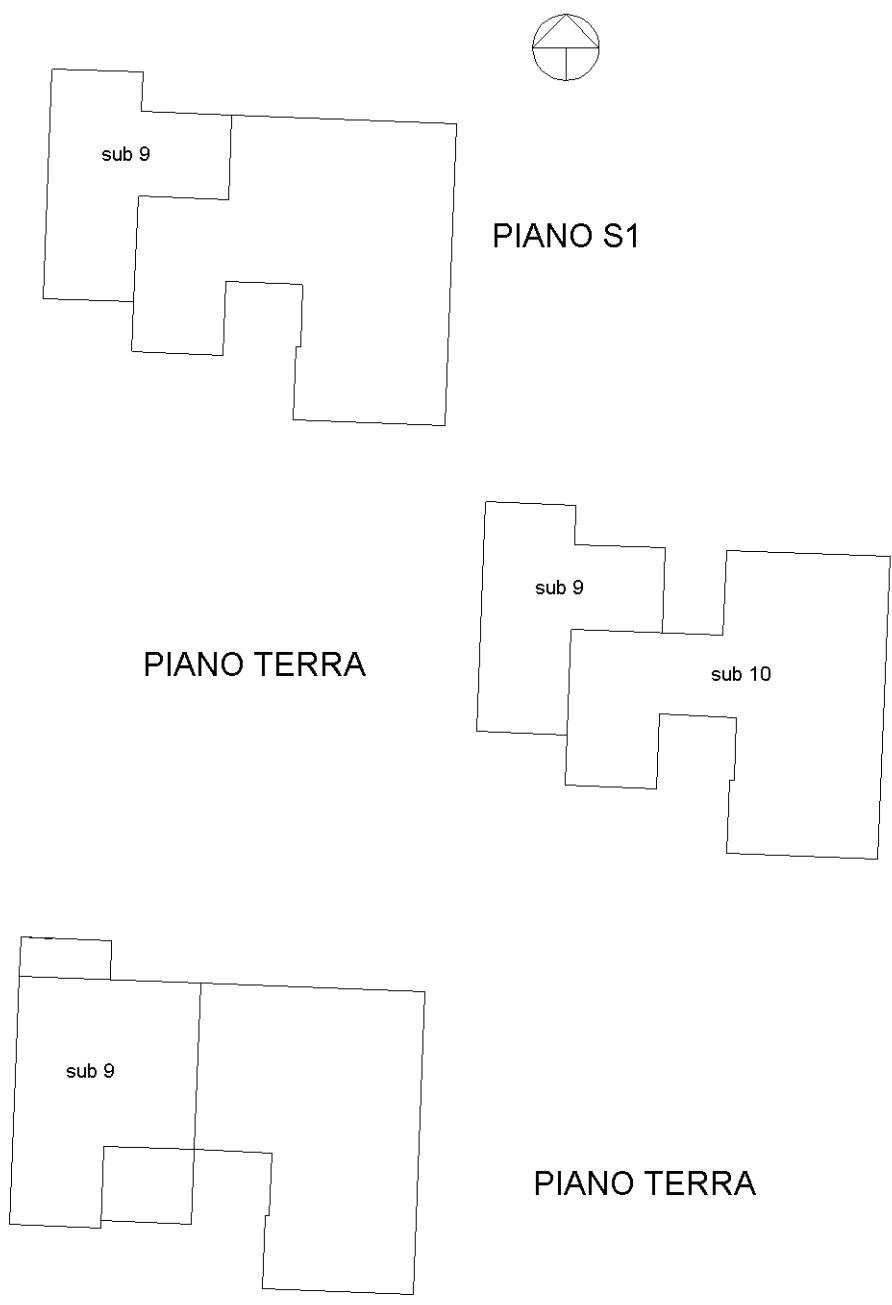


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Leonelli Vittore	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 849

Comune di Calvi Dell'umbria	Protocollo n. 000073065 del 16/09/2003
Sezione: Foglio: 37 Particella: 20	Tipo Mappale n. 1484 del 01/09/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/11/2015 - Comune di CALVI DELL'UMBRIA (B446) - < Foglio: 37 - Particella: 20 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti



OMISSIS

contro:

OMISSIS

LOTTO 1:
Allegato G
Documentazione Fotografica



















