Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **80/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Rossana Loffredo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Arch. Riccardo Barbieri**
Codice fiscale: BRBRCR59M16L117L
Studio in: via del Tordo 10 - 05100 Terni
Email: riccardobarbieri2@gmail.com
Pec: riccardo.barbieri2@archiworldpec.it

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via di Macenano n. 21 (ex via del Borghetto) - Macenano - Ferentillo (Terni) - 05034

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione con cantina

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: OMISSIS, foglio 12, particella 188, subalterno 14, scheda catastale 1, indirizzo via di Macenano n. 21 (ex via del Borghetto), piano terreno, 1° e 2°, comune Ferentillo, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 8, rendita € 355,32

2. Stato di possesso

Bene: via di Macenano n. 21 (ex via del Borghetto) - Macenano - Ferentillo (Terni) - 05034

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione con cantina

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via di Macenano n. 21 (ex via del Borghetto) - Macenano - Ferentillo (Terni) - 05034

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione con cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via di Macenano n. 21 (ex via del Borghetto) - Macenano - Ferentillo (Terni) - 05034

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione con cantina

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via di Macenano n. 21 (ex via del Borghetto) - Macenano - Ferentillo (Terni) - 05034

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione con cantina
Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via di Macenano n. 21 (ex via del Borghetto) - Macenano - Ferentillo (Terni) - 05034

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione con cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via di Macenano n. 21 (ex via del Borghetto) - Macenano - Ferentillo (Terni) - 05034

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione con cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via di Macenano n. 21 (ex via del Borghetto) - Macenano - Ferentillo (Terni) - 05034

Lotto: 001

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: non occupato

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

Beni in **Ferentillo (Terni)**
Località/Frazione **Macenano**
via di Macenano n. 21 (ex via del Borghetto)

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 - Abitazione con cantina.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ferentillo (Terni) CAP: 05034 frazione: Macenano, via di Macenano n. 21 (ex via del Borghetto)

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 12, particella 188, subalterno 14, scheda catastale 1, indirizzo via di Macenano n. 21 (ex via del Borghetto), piano terreno, 1° e 2°, comune Ferentillo, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 8, rendita € 355,32
Derivante da: Compravendita
Confini: confinanti: Fantauzzi, strada, Agabiti salvo altri

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in questione è posto in un piccolo centro di edilizia storica, Macenano, a circa 4 km da Ferentillo e attiguo alla strada provinciale 209 Valnerina. Il luogo panoramico, su un'altura nelle vicinanze del fiume Nera, è in Valnerina, zona agricola e boschiva. A Macenano si accede dalla strada Valnerina attraverso due accessi carrabili delle quali però solo uno è agevolmente percorribile. L'abitazione in oggetto si trova in un vicolo che non consente la sosta degli autoveicoli e il parcheggio più vicino è a 150 metri da essa. Macenano ha un numero molto limitato di servizi e attività commerciali tutti concentrati sulla strada provinciale. Si possono elencare un ristorante-pizzeria, una macelleria e la fermata dell'autobus.

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

Caratteristiche zona: in centro storico normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: ristorante-pizzeria (media), macelleria (media)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali
Importanti centri limitrofi: Ferentillo, Arrone, Terni.
Attrazioni paesaggistiche: Parco della Valnerina, Cascata delle Marmore.
Attrazioni storiche: Abbazia di San Pietro in Valle, rocche di Ferentillo, Cascata delle Marmore.
Principali collegamenti pubblici: bus 200 m, treno 16 km, superstrada E45 16 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

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: € 237600; Importo capitale: € 118800 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 19/10/2006 ai nn. 44289/25892; Iscritto/trascritto a Terni in data 20/10/2006 ai nn. 13657/3006

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 05/04/2007 ai nn. 968/2017 iscritto/trascritto a Terni in data 05/05/2017 ai nn. 4429/2941;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

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 €. Non esiste condominio
Millesimi di proprietà: 1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'appartamento non è accessibile e non è visitabile in quanto l'unica via d'accesso al portone d'ingresso è una scalinata.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: G
Note Indice di prestazione energetica: indice G ipotizzato e non certificato. L'attestato di prestazione energetica sarà redatto all'atto del trasferimento del bene.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non sussistono
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/05/1978 al 20/02/1983. In forza di denuncia di successione; trascritto a Terni, in data 03/01/1979, ai nn. 94/79.
Note: Successione Contro OMISSIS per 1/1. Si riporta quanto scritto nella designazione dei cespiti ereditari: "Partita 609 fabbricato sito in Ferentillo località Macenano, distinto nel N.C.E.U. di Ferentillo al foglio 12, con le particelle n. 188/2 - 188/7 A/4 di vani catastali 6,5 (caratteri non leggibili) superficie mq 13 R. C. £ 510. Il suddetto immobile è erroneamente intestato in catasto a OMISSIS ma invece è di proprietà di OMISSIS, ad essa pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio Federici di Terni in data 24-2-1973 rep. n. 119965 registrato a Terni il 13 marzo 1973 n.1208 vol. 239"

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/02/1983 al 11/02/1985. 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 21/12/1983, ai nn. 8997/7217.
Note: Successione contro OMISSIS per 1/3 di immobili fg. 12 part. 188 sub. 2, 7, 8

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/02/1985 al 08/11/1985. In forza di altre cause di variazione; registrato a Terni, in data 11/02/1985, ai nn. 548/1985.
Note: La soppressione del sub. 7 ha originato e/o variato i seguenti immobili fg. 12 part. 188 sub. 2, 10, 11

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/11/1985 al 22/11/2001. In forza di donazione - a rogito di Jorio Pierluigi, in data 08/11/1985, ai nn. 21407/3522; trascritto a Terni, in data 07/12/1985, ai nn. 7865/6136.

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

Note: Donazione contro OMISSIS diritti pari a 1/3 di porzioni di fabbricato nel comune di Ferentillo al foglio 12 part. 188 alle sub. 8, 2 e 11. La visura storica catastale sembra non contempli la successione del 20-02-1983 contro OMISSIS e a favore di OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/11/2001 al 12/01/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Andreani Stefano, in data 22/11/2001, ai nn. 2965; trascritto a Terni, in data 23/11/2001, ai nn. 11058/7479.
Note: compravendita contro OMISSIS (per 1/6) e OMISSIS (per 1/6) dei fabbricati comune di Ferentillo foglio 12 part. 188 sub. 8 e 11

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/01/2004 al 19/10/2006. In forza di Fusione; registrato a Terni, in data 12/01/2004, ai nn. 79.1/2004.
Note: Fusione delle sub. 8 e 11 soppresse, nella sub. 14 (foglio 12 part. 188)

Titolare/Proprietario: OMISSIS per 1/1 dal 19/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Filippetti Carlo, in data 19/10/2006, ai nn. 44288/25891; trascritto a Terni, in data 20/10/2006, ai nn. 13656/8612.
Note: foglio 12 part. 188 sub. 14

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 46/99
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Crisi Sismiche 26-09-97 e successive
Per lavori: Ripristino e miglioramento sismico edificio in Comune di Ferentillo fraz. Macenano fg. 12 part. 182/p - 188
Presentazione in data 06/07/1999 al n. di prot. 3648
Rilascio in data 20/09/1999 al n. di prot. 3648/99
NOTE: Autorizzazione L1497/39 del 27-09-1999; deposito progetto L 64/74 e D.G.R.5180/98 del 12-10-1999 prot. 5573; benestare soprintendenza del 05-11-1999 prot. 24116.

Numero pratica: 46/99/V e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Ristrutturazione edilizia, ricostruzione degli edifici distrutti e di ripristino con miglioramento sismico di un immobile danneggiato dagli eventi sismici del 26.09.1997
Oggetto: variante
Presentazione in data 11/07/2001 al n. di prot. 4494
Rilascio in data 06/03/2002 al n. di prot. 4494/01
NOTE: Autorizzazione L1497/39 del 31-08-2001; deposito progetto L 64/74 e D.G.R.5180/98 del 08-03-2002 prot. 1393; benestare soprintendenza del 13-10-2001 prot. 6154; deposito L 10/91 del 06-03-2002 prot. 1272/02. AGIBILITA' - è agli atti (prot. n. 3921 del 01/07/2002) una lettera di trasmissione del progettista dei seguenti elaborati: comunicazione fine lavori, dichiarazione di conformità statica e agibilità, attestato di regolare esecuzione dei lavori ma, all'Ufficio Edilizia, i suddetti documenti non sono stati rintracciati.

Numero pratica: 46/99 in sanatoria
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)
Per lavori: Ristrutturazione edilizia, ricostruzione degli edifici distrutti e di ripristino con miglioramento sismico di un immobile danneggiato dagli eventi sismici del 26.09.1997

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

Oggetto: Ristrutturazione edi
Presentazione in data 21/03/2002 al n. di prot. 1729
Rilascio in data 20/11/2002 al n. di prot. 1729/02

Numero pratica: 15/2003
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: opere interne a unità immobiliare
Presentazione in data 17/03/2003 al n. di prot. 1695/03
NOTE: la presa d'atto del Comune di Ferentillo prescrive di allegare il certificato di collaudo ma nella documentazione reperita dal tecnico comunale risulta solo la fine lavori in data 23-04-2003 prot. 2520.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tettoia
Regolarizzabili mediante: sanatoria o demolizione
Descrizione delle opere da sanare: tettoia con struttura in legno e copertura in laterizio posta sul pianerottolo esterno d'ingesso dell'abitazione.
demolizione tettoia: € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dalla ricerca effettuata nell'Ufficio Edilizia del Comune di Ferentillo con l'ausilio del Tecnico Comunale, non risultano richieste di autorizzazione per la realizzazione della tettoia, in legno e laterizio, posta a copertura del pianerottolo esterno d'ingresso a servizio del n. civico 21 e del n. civico 19.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Ferentillo (Terni) CAP: 05034 frazione: Macenano, via di Macenano n. 21 (ex via del Borghetto)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera C.C. n. 2 del 08.03.2013 (PRG parte strutturale); Delibera C.C. n. 24 del 27.09.2013 (PRG parte operativa)
Zona omogenea:	A1 centri urbani
Norme tecniche di attuazione:	NTA - PRG parte operativa: Art. 10 – ZONE A Insediamenti esistenti di valore storico culturale Le zone A sono rappresentate da agglomerati urbani di forma compiuta e di antica formazione con caratteristiche storiche e si suddividono in: Zona A1, Zona A2, Zona A3. In tutte le Zone di tipo A, gli interventi di Recupero del patrimonio edilizio esistente, sono disciplinati, oltre dalle seguenti norme, dal D.G.R. 420/07. Nelle aree di insediamento storico individuate come Zona A1, Zona A2 sono consentite le seguenti destinazioni: a) residenza b) servizi

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

	sociali di proprietà privata e/o pubblica c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose e) attrezzature a carattere sanitario e socio-assistenziali f) case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti; g) negozi; h) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche; i) locali per lo svago, il divertimento, la cultura; l) autorimesse. Limitatamente al mantenimento della superficie utile alla data d'adozione del Piano Regolatore Generale Comunale, in caso di restauro e ristrutturazione: m) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia n) artigianato di servizio; o) officine di riparazione; p) magazzini e depositi. All'interno degli agglomerati urbani di carattere storico, si possono attuare direttamente i sotto indicati interventi: Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Restauro Scientifico Restauro e Risanamento conservativo Cambio della destinazione d'uso Miglioramento ed adeguamento sismico Ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno Recupero abitativo del sottotetto Opere interne di adeguamento -igienico-funzionale Opere esterne di adeguamento estetico-architettonico Eliminazione delle barriere architettoniche Installazione di impianti tecnologici Gli interventi ammessi dovranno essere eseguiti per materiali e tecnologie impiegate tenendo conto dei valori esistenti, delle tecnologie artigianali derivate dalla tradizione locale e delle tipologie originarie. In ogni caso, gli interventi ammessi, dovranno comunque preservare i caratteri architettonici e tipologici preesistenti e rispettare i caratteri del nucleo storico originario. Nell'esecuzione degli interventi ammessi dovranno essere rispettati i parametri di densità edilizia, di altezza e di distanza preesistenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

Note sulla conformità:

vedi conformità edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: vedi conformità edilizia

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

Unità immobiliare residenziale di tipo economico su due livelli inserita in un piccolo complesso edilizio storico. L'appartamento è costituito da una zona giorno e da una zona notte ben distinte. Due camere e il soggiorno hanno le finestre che si aprono sul panorama della Valnerina. La porta d'ingresso è posta su un pianerottolo coperto accessibile da una scala esterna su via di Macenano. La porta d'ingresso, al primo piano, è posta nel corridoio dal quale si accede alla cucina abitabile e al soggiorno di modeste dimensioni illuminato da una finestra. Alla zona notte, al secondo piano, si accede tramite una scala interna che dal soggiorno porta a un piccolo disimpegno sul quale si affacciano il bagno e le quattro camere da letto. La camera da letto di maggiori dimensioni ha anche un piccolo locale nel quale sono presenti gli allacci per una caldaia (mancante) per riscaldamento a gas di rete. La superficie utile netta complessiva dell'alloggio è di circa 112 mq. L'altezza interna dei locali al primo piano è 2,70m mentre i locali al secondo piano hanno un'altezza di 2,78m. Al di sotto della cucina è presente un locale, con accesso da via di Macenano, destinato a cantina voltato a botte avente altezza massima 2,70m. La cantina ha anche un piccolo locale legnaia finestrato. la superficie netta della cantina è circa 20 mq. Le murature portanti della costruzione sono in muratura in pietra forse del tipo "a sacco". esternamente i paramenti murari sono faccia vista con giunti ben stuccati e in intonaco pigmentato di recente realizzazione. Le poche tramezzature sono in laterizi forati intonacati. Il solaio tra primo e secondo piano è in laterocemento di recente realizzazione. Dello stesso genere appare il solaio tra secondo piano e copertura.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **174,42**
Superficie complessiva netta di circa mq **132,02**
E' posto al piano: terreno (cantina), primo e secondo
L'edificio è stato costruito nel: epoca antica non definibile
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75
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: L'immobile è stato ristrutturato tra il 1999 e il 2003 e presenta finiture di buon livello. Anche gli impianti e i solai appaiono dell'epoca della ristrutturazione.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **impossibile verificare** condizioni: **impossibile verificare** - Note: Lo sporto di gronda, grondaie e calatoi risultano in buone condizioni.
Fondazioni	tipologia: **impossibile da verificare** materiale: **muratura** condizioni: **impossibile verificare**
Scale	tipologia: **interna** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **buone** - Note: La finestra del soggiorno ha una inferriata e la verniciatura del serramento necessita di manutenzione.
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone** - Note: la porta della cucina è in legno e vetro
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non raggiungibile** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **pietra a giunti stilati o intonaco verniciato** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **cotto** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **ottime** - Note: monocottura similcotto
Plafoni	materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone** - Note: Il portoncino d'ingresso è in legno massello con serratura ordinaria.
Scale	posizione: **esterna** rivestimento: **cotto** condizioni: **buone**

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

Scale posizione: **interna** rivestimento: **pietra** condizioni: **ottime**

Impianti:

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

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **impossibile verificare** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **impossibile** condizioni: **impossibile verificare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **impossibile verificare** condizioni: **sufficienti** conformità: **impossibile verificare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impossibile verificare la conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo a gas di rete
Stato impianto	buono stato. Caldaia mancante.
Potenza nominale	caldaia mancante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	impossibile verificare la conformità dell'impianto

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il pianerottolo e la scala esterna costituiscono l'accesso anche per un'altra unità immobiliare. La superficie reale lorda è stata calcolata considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), il 50% delle superfici delle pareti di confine con altre unità immobiliari, il 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P2- camera a	sup reale lorda	16,93	1,00	16,93
P2- camera b	sup reale lorda	26,63	1,00	26,63
P2- camera c	sup reale lorda	16,85	1,00	16,85
P2- camera d	sup reale lorda	18,06	1,00	18,06

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

P2- bagno	sup reale lorda	4,83	1,00	4,83
P2- disimpegno	sup reale lorda	4,27	1,00	4,27
P2- rip. caldaia	sup reale lorda	2,50	1,00	2,50
P1- ingresso	sup reale lorda	5,41	1,00	5,41
P1- cucina	sup reale lorda	19,46	1,00	19,46
P1- soggiorno	sup reale lorda	31,86	1,00	31,86
PT- cantina	sup reale lorda	24,72	0,20	4,94
PT- Legnaia	sup reale lorda	2,90	0,20	0,58
		174,42		**152,32**

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

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'unico lotto, oggetto di pignoramento, costituito da una unità immobiliare (A/4) censita al N.C.E.U. al foglio 12 particella 188 sub. 14 (appartamento) del Comune di Ferentillo.
Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione.
La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare e ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione.
Le indicazioni di mercato per l'edificio di civile abitazione sono state reperite da diverse fonti, quali:
- osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 600 e 750 €/mq.
- agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per immobili simili prezzi compresi tra 535 e 1055 €/mq. Il sottoscritto reputa che i valori delle agenzie immobiliari debbano essere decurtati del 10 - 15% in considerazione del fatto che, in sede di trattativa, l'effettiva vendita risulta puntualmente più bassa pertanto i prezzi alla vendita sono verosimilmente compresi tra 454 e 897 euro.
In considerazione del fatto che l'unità immobiliare si presentano in condizioni di ordinarietà si ritiene opportuno adottare la media tra i minimi ed i massimi delle forbici dei valori sopra riportati.
Il valore ottenuto per l'appartamento risulta quindi essere di 676 €/mq di superficie commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Ferentillo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
Agenzie immobiliari: Media Re; Coldwell Banker; Le Case di Dorrie e altre.

8.3 Valutazione corpi:

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

A - Abitazione con cantina. Abitazione di tipo popolare [A4]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
P2- camera a	16,93	€ 676,00	€ 11.444,68
P2- camera b	26,63	€ 676,00	€ 18.001,88
P2- camera c	16,85	€ 676,00	€ 11.390,60
P2- camera d	18,06	€ 676,00	€ 12.208,56
P2- bagno	4,83	€ 676,00	€ 3.265,08
P2- disimpegno	4,27	€ 676,00	€ 2.886,52
P2- rip. caldaia	2,50	€ 676,00	€ 1.690,00
P1- ingresso	5,41	€ 676,00	€ 3.657,16
P1- cucina	19,46	€ 676,00	€ 13.154,96
P1- soggiorno	31,86	€ 676,00	€ 21.537,36
PT- cantina	4,94	€ 676,00	€ 3.342,14
PT- Legnaia	0,58	€ 676,00	€ 392,08

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 102.971,02
Valore Corpo	€ 102.971,02
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 102.971,02
Valore complessivo diritto e quota	€ 102.971,02

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Abitazione con cantina	Abitazione di tipo popolare	152,32	€ 102.971,02	€ 102.971,02

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

	[A4]			

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%)	€ 15.445,65
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Attestato di prestazione energetica	€ -381,00
acquisto e installazione caldaia	€ -2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 84.144,37**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 84.144,37**

8.6 Regime fiscale della vendita

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro.

Data generazione:
18-01-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Riccardo Barbieri

Firmato Da: BARBIERI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69ca1721acb787c29fe2e20a8eff61c2

Comune FERENTILLO
Foglio 12
Richiedente BARBIERI ARCH RICCARDO X TRIBUNALE DI TERNI

Scala originale: 1:2000
Dimensione carta: 534.000 x 378.000 metri

6 Set 2017 10:56:30
Prot n TR0053759/2017

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0001472 del 12/01/2004

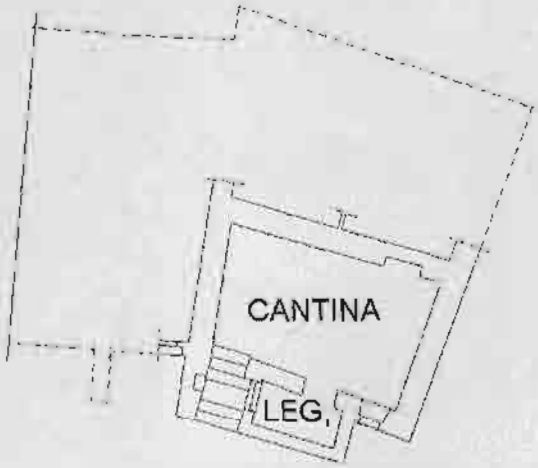
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ferentillo

Via Del Borghetto civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 12
Particella: 188
Subalterno: 14

Compilata da:
Catalucci Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 750

Scheda n. 1 Scala 1:200

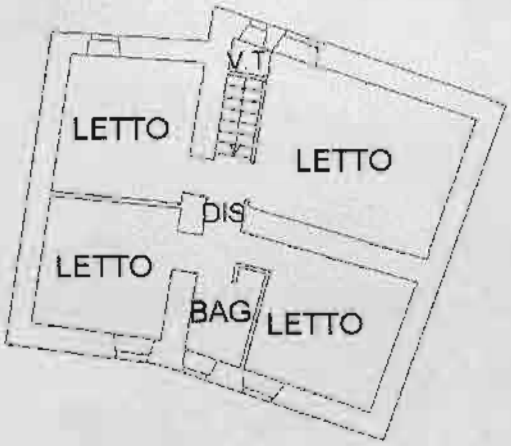


PIANO TERRA

Hm=2.70

PIANO PRIMO

H=2.70



PIANO SECONDO

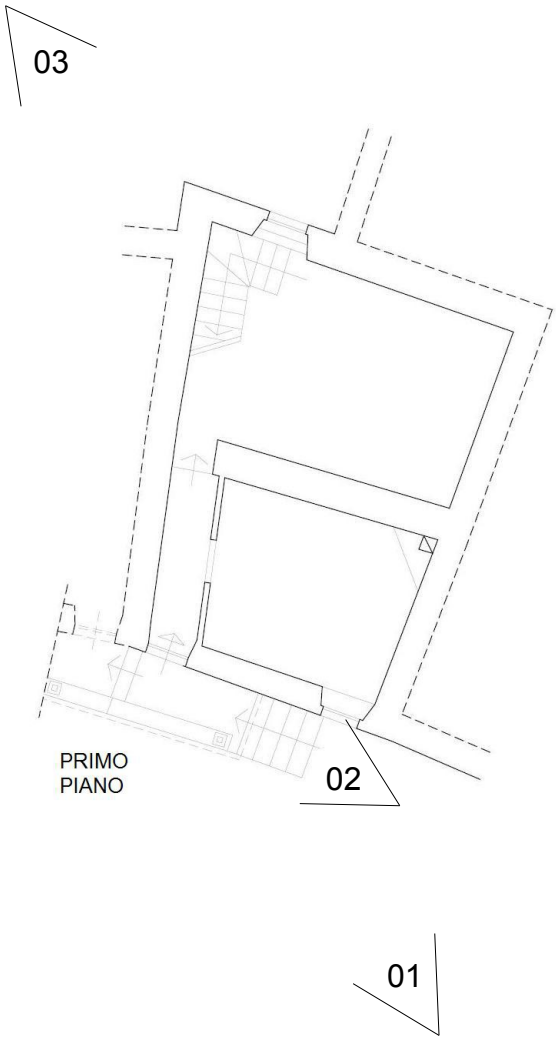
H=2.80

N

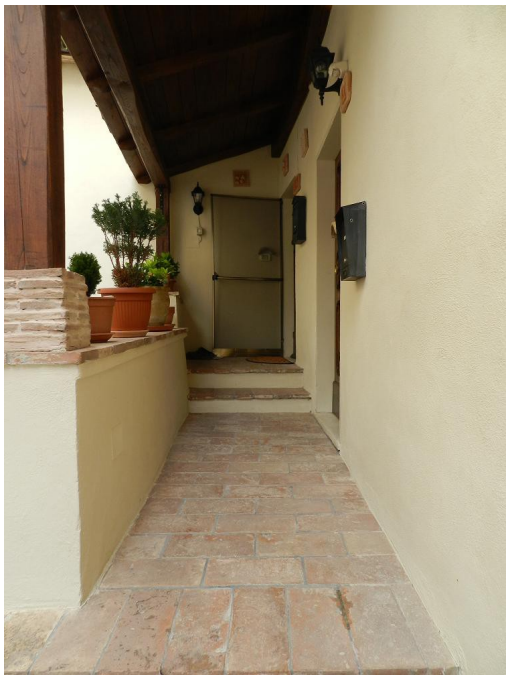
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2017 - Comune di FERENTILLO(D538) - < Foglio: 12 Particella: 188 - Subalterno 14 >
VIA DEL BORGHETTO piano: T-1-2;

Ultima Planimetria in atti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Unità immobiliare sita in Macenano - Ferentillo (TR)
Via di Macenano n. 21 (Fg. 12, Part. 188, sub. 14)



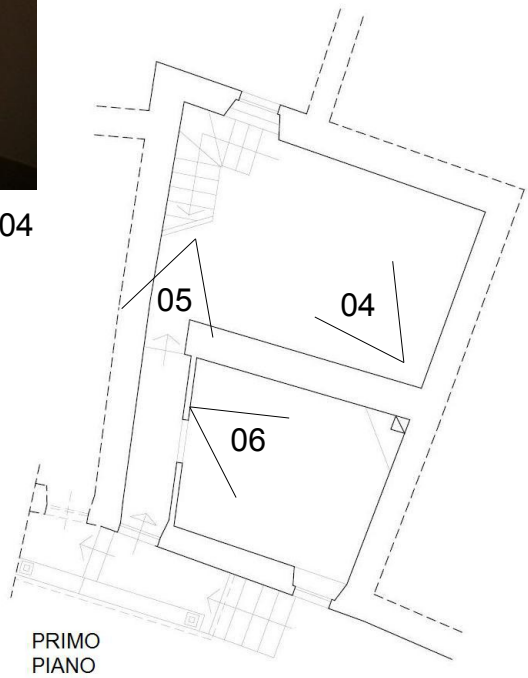
01



02

03

04

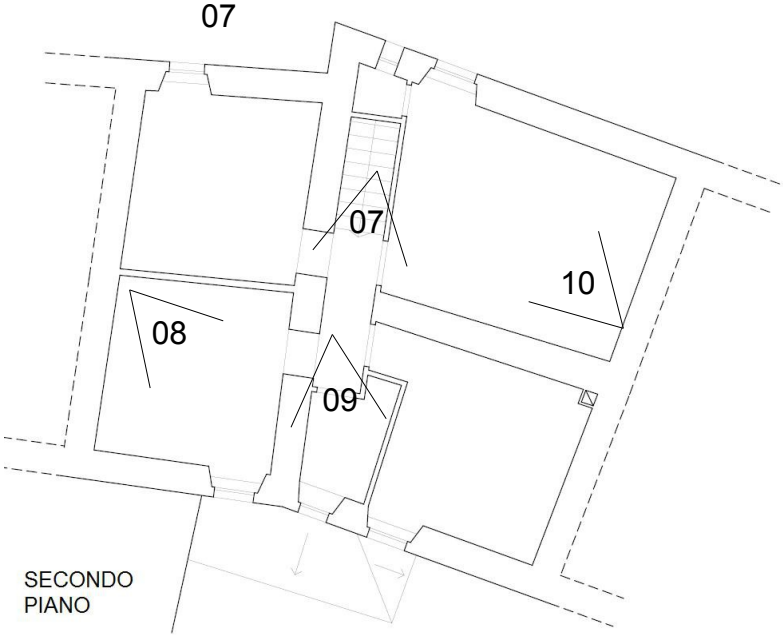


05

06

07

08



09

10