

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **NUOVA BANCA DELLE MARCHE SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **139/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Giacomo Stella**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa + Terreno
circostante

Esperto alla stima: Geom. Sandro Ursini
Codice fiscale: RSNSDR68H11E812C
Studio in: Vic. Menichelli 1 - 05032 Calvi dell' Umbria (TR)
Telefono: 0744-710544
Email: ursini@tiscali.it
Pec: sandro.ursini@geopec.it

Beni in **Calvi Dell'umbria (Terni)**
Località/Frazione **Vocabolo Bufalari N. 42**

Lotto: 001 - Casa + Terreno circostante

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 economico [A3] sito in Calvi dell'umbria (Terni) CAP: 05032 frazione: Vocabolo Bufalari n. 42

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 41, particella 153, indirizzo Vocabolo Bufalari n. 42, piano T-1-2, comune Calvi dell'Umbria, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 200 mq, rendita € 488.05

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Bellelli Elvira di Roma, del 05/06/2008 rep. 56491 registrato a Terni n. 4157/2008

Confini: Stessa ditta su tre lati e strada provinciale n. 6

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

al momento del sopralluogo non è stato possibile rilevare integralmente la consistenza in quanto ampie porzioni di tetti e solai, attualmente risultano crollati.

Lo scrivente ritiene, viste le attuali condizioni dello stabile, che lo stesso possa essere individuato all'interno di una categoria speciale: F2 – unità collabente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Terreno agricolo sito in Calvi Dell'umbria (Terni) CAP: 05032 frazione: Voc. Bufalari n. 42

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **omissis**

Vocabolo Bufalari, Calvi dell'Umbria, foglio 41, particella 28, qualità Uliveto, classe 4, superficie catastale 6190 mq, reddito dominicale: € 15.98, reddito agrario: € 5.75

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Bellelli Elvira di Roma, del 05/06/2008 rep. 56491 registrato a Terni n. 4157/2008

Confini: Stessa ditta, strada provinciale n. 6 e omissis

Lo scrivente osserva che l'uliveto versa in stato di abbandono, e che per lo stesso possa essere presentata una variazione culturale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **omissis**

Vocabolo Bufalari, Calvi dell'Umbria, foglio 41, particella 107, qualità Pascolo Cespuigliato, classe 1, superficie catastale 4510 mq, reddito dominicale: € 1.40, reddito agrario: € 0.23

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Bellelli Elvira di Roma, del 05/06/2008 rep. 56491 registrato a Terni n. 4157/2008

Confini: Stessa ditta, strada provinciale n. 6 e omissis

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare in esame, composto da un'abitazione con corte di pertinenza oltre una rata di terreno agricolo circostante, è posto lungo la strada provinciale "magliansabina" n. 6, e risulta completamente isolato ed ai margini del bosco in un contesto rurale.

Esso è sito interamente nel territorio del Comune di Calvi dell'Umbria, ma prossimo (circa 100 mt.) al confine tra le Regioni: Umbria (comune di Calvi dell'Umbria-TR) e Lazio (comune di Montebuono-RI).

Le frazioni più prossime sono quelle di S. Maria Maddalena, Contrada Pacifici, S. Giacomo e S. Maria Maddalena, dove risiedono poche centinaia di abitanti.

I centri di maggior importanza più prossimi sono: Narni (km. 25), Rieti (Km. 50), Terni (km. 40). Tramite la citata adiacente strada provinciale è possibile raggiungere con 15 km circa l'autostrada A1 (casello Magliano Sabina); la Stazione FS di Orte con circa 25 km, e quella per treni metropolitani per Roma di Civita Castellana-Borghetto con circa 20 km.

Dall'esame del PRG vigente si è riscontrato, che, adiacente al compendio in oggetto, è definita un'area (altra proprietà), la cui destinazione urbanistica risulta "F2 – per attrezzature tecnologiche ed impianti di interesse generale" (art. 25 NTA)

Caratteristiche zona: zona rurale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Calvi dell'Umbria, Montebuono, Magliano Sabina.

Attrazioni paesaggistiche: zona boscata.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvi dell'Umbria (Terni), Vocabolo Bufalari n. 42**
Libero**Identificativo corpo: B****Terreno agricolo sito in Calvi dell'Umbria (Terni), Vocabolo Bufalari**
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 **NUOVA BANCA DELLE MARCHE SPA** contro **omissis**; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di Notaio Bellelli Elvira in data 05/06/2008 ai nn. 56492/2008; Iscritto/trascritto a Terni in data 09/06/2008 ai nn. 6699/1318**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di **Release Spa** contro **omissis**; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Firenze; Importo ipoteca: € 16.919,30 ; A rogito di Tribunale di Firenze in data 20/04/2013 ai nn. 3171 in data 13/09/2013 ai nn. 9148/979**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B****4.2.2 Pignoramenti:**- Pignoramento a favore di **Caleca Girolamo** contro **omissis**; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Terni in data 04/06/2010 ai nn. 495 iscritto/trascritto a Terni in data 15/10/2010 ai nn. 12416/7780;**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**- Pignoramento a favore di **NUOVA BANCA DELLE MARCHE SPA** contro **omissis**; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 21/06/2016 ai nn. 1916 iscritto/trascritto a Terni in data 06/07/2016 ai nn. 6587/4682;**Dati precedenti relativi ai corpi: A e 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: Nessuna

Identificativo corpo: A

sito in Calvi Dell'umbria (Terni), Voc. Bufalari n. 42

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non necessita

Note Indice di prestazione energetica: Non necessita

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Calvi Dell'umbria (Terni), Voc. Bufalari

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **omissis** proprietario/i ante ventennio al 04/07/1971 . In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: **omissis** dal 04/07/1971 al 11/01/1999 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Politi , in data 04/07/1971, ai nn. 1316; registrato a Magliano Sabina, in data 05/07/1971, al n. 241 vol. 45, trascritto a Spoleto, in data 09/09/1971, ai nn. 7065/5248

Titolare/Proprietario: **omissis, omissis e omissis** dal 11/01/1999 al 05/06/2008 . In forza di denuncia di successione; registrata a Roma, in data 28/08/2001, ai nn. 23 vol. 18360/99, trascritta a Terni in data 21/08/2008 ai nn. 10027/6391

Titolare/Proprietario: **omissis** dal 05/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bellelli Elvira, in data 05/06/2008, registrato a Roma repertorio n. 56491 (raccolta n.15989); trascritto a Terni, in data 09/06/2008, ai nn. 6698/4157.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano presenti pratiche edilizie in relazione all'immobile, il quale è stato edificato in epoca antecedente al 1967.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.2 Conformità urbanistica:****CORPO A: Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC n. 2 e 3 del 24/01/2008
Zona omogenea:	Zona E - Agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo area boscata
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità: Per quanto sopra si attesta la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A**CORPO B: Terreni agricoli**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC n. 2 e 3 del 24/01/2008
Zona omogenea:	Zona E - Agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo area boscata
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità: Per quanto sopra si attesta la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'abitazione oggetto di esecuzione, è sita in Calvi Dell'Umbria (TR) Voc. Bufalari n. 42, e censita al CF al Foglio 41 p.lla 153. L'immobile è facilmente raggiungibile, in quanto è posto in aderenza con la strada Provinciale n. 6 e dista dal paese circa 4 km.

Tale bene è dislocato su tre livelli, il piano terra è accessibile sia dal lato est, dove trovano luogo un ingresso ed una cantina, che dal lato ovest da un'apertura ad arco presente sul muro che cinge il cortile;

i rimanenti due piani, primo e secondo, sono muniti di accessi a livello dal cortile circostante, ed erano uniti da una scala interna in legno, attualmente crollata, così come una parte del solaio interpiano e della copertura sovrastante.

Al momento dal sopralluogo tale bene si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, in stato di disuso e privo di qualsiasi tipologia di impianto.

A ridosso del fabbricato sono stati rivenuti i contatori sigillati della rete elettrica ed idrica.

L'abitazione è dotata esternamente di una corte di pertinenza di mq 980 inclusa l'area di sedime del fabbricato.

Si evidenzia che trovandoci in area agricola, in base alle leggi regionali in vigore (L.R. 1/2015 art. 91) è possibile realizzare un incremento della superficie utile coperta pari a mq 100,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **200,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: in data antecedente al 1967

di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff./H	Superficie – Volume equivalente
Abitazione	Superficie lorda	200,00	1,00	200,00
Ampliamento	Superficie lorda	100,00	3,00 (m)	300,00
		300,00		

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

I terreni oggetto di esecuzione, sono siti in Calvi Dell'Umbria (TR) Voc. Bufalari, e censiti al NCT al Foglio 41 p.la 28 e 107.

Tali beni sono facilmente raggiungibili, in quanto posti in aderenza con la strada Provinciale n. 6 e distano dal paese circa 4 km.

Al momento del sopralluogo, detti appezzamenti risultano in stato di abbandono, con una crescita di essenza arboree spontanea che rendono difficoltoso l'accesso.

A circa 20 mt dal fabbricato, si è rinvenuta la presenza di un piccolo manufatto in pietra consistente in soli muri perimetrali, privo quindi di copertura, utilizzato anticamente quale carbonaia ed ad oggi in completo stato di disuso.

I terreni presentano una forma regolare, con andamento acclive da est ad ovest; si segnala la presenza, in corrispondenza della particella 107 di un palo della linea elettrica di alimentazione al fabbricato oggetto della stessa procedura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva catastale: mq **10700**

il terreno risulta di forma regolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ULIVETO (HA)	sup reale lorda	0,62	1,00	0,62
PASCOLO CESPUGLIATO (HA)	sup reale lorda	0,45	1,00	0,45
		1,07		1,07

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

A tal fine, il sottoscritto, si è avvalsa di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni .

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Uffici del Registro di Terni; Ufficio Tecnico di Calvi dell'Umbria; Borsino immobiliare Regione Umbria; OMI – Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie - Volume Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	200,00 mq	€ 350,00	€ 70.000,00
Ampliamento	300,00 mc	€ 50,00	€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.000,00
Valore corpo			€ 85.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.000,00

B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ULIVETO (HA)	0,62	€ 2.000,00	€ 1.240,00
PASCOLO CESPUGLIATO (HA)	0,45	€ 2.000,00	€ 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.140,00
Valore corpo			€ 2.140,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.140,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie - Volume Lordo</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	200,00 mq 300,00 mc	€ 85.000,00	€ 85.000,00
B	agricolo	1,07	€ 2.140,00	€ 2.140,00

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%)

€ 13.071,00

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:

€ 74.069,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 74.069,00

L'Esperto alla stima
Geom. Sandro Ursini

COMUNE di CALVI dell'UMBRIA - TR












PROPRIETA PRIVATA
DIVIETO DI SOSTA

60

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2016 - Comune di CALVI DELL' UMBRIA (B446) - < Foglio: 41 - Particella: 153 - Subalterno: 0 >
VOCABOLO BUFALARI piano: F-1-2;

Ultima planimetria in atti

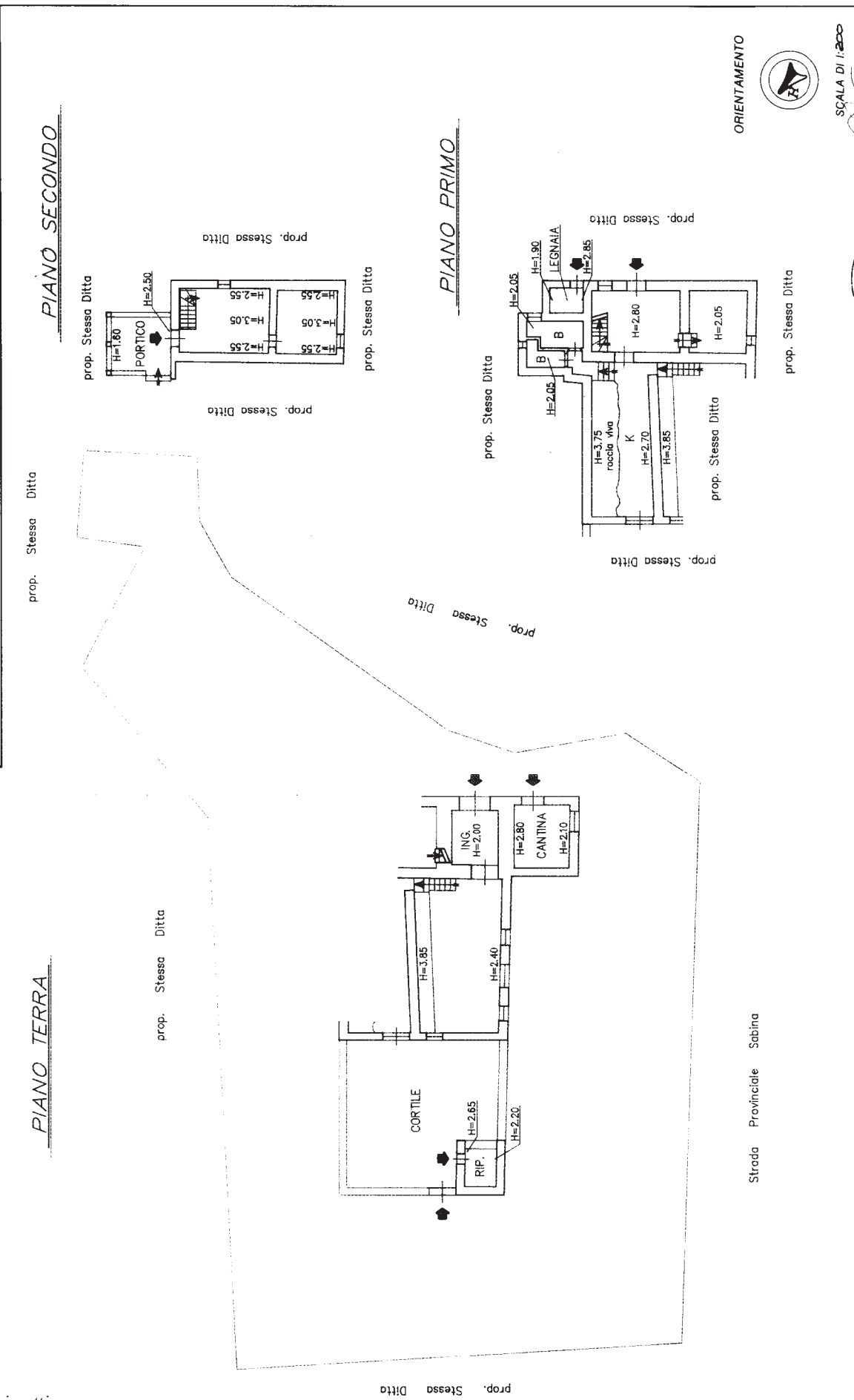
MODALIFIC
F. 10 - REV. 486

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 662)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CALVI DELL' UMBRIA... via ~~LEONARDO~~ civ.

MOD. AN (CEU)
LIRE
800



SCALA DI 1:200

AGENZIA UNIFICATA
Ufficio Provinciale di Catasto

PLANIMETRIA ACQUISITA

COMPILATA DAL **GIANNI GIOVANNINI**
(Titolo, cognome e nome)

ISCRITTO ALL'ALBO DEI **INGEGNERI**
della provincia di **PERUGIA**

F. **41** sub. **153** data **05 OTT. 2001**

Identificativi catastali

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Strada Provinciale Sabina

Proprietario: **MELO**