

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FBS SPA**

contro: **(omissis...)**

N° Gen. Rep. **6/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Ester Cecilia Murino**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Antonio Liviani
Codice fiscale: LVNNTN70H22A262M
Studio in: Via D. Alighieri 7 - 05025 Guardea
Email: ant.liviani@gmail.com
Pec: antonio.liviani@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Voc. Selvarella civ. 5 - Poggio Nuovo - Guardea (Terni) - 05025

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: (esec. Omissis), nato a Guardea il (omissis), cod. fisc. (omissis), proprietà per ½.

(esec. Omissis), nata a Guardea il (omissis), COD. FISC. (omissis), Proprietà per ½.

Proprietà:

Foglio1, particella 620, subalterno 1, Indirizzo località Poggio Nuovo – Casaline, Piano T, corte comune.

foglio 1, particella 620, subalterno 2, indirizzo località Poggio Nuovo - Casaline , piano T, comune Guardea, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, superficie 128, rendita € 419,62

foglio 1, particella 620, subalterno 3, indirizzo località Poggio Nuovo - Casaline , piano S1, comune Guardea, categoria C/2, classe 2, consistenza 29, superficie 37, rendita € 55,42

foglio 1, particella 620, subalterno 4, indirizzo località Poggio Nuovo - Casaline , piano S1, comune Guardea, categoria C/2, classe 2, consistenza 43, superficie 58, rendita € 82,17

2. Stato di possesso

Bene: Voc. Selvarella civ. 5 - Poggio Nuovo - Guardea (Terni) - 05025

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Voc. Selvarella civ. 5 - Poggio Nuovo - Guardea (Terni) - 05025

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Voc. Selvarella civ. 5 - Poggio Nuovo - Guardea (Terni) - 05025

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: FBS SPA

5. Comproprietari

Beni: Voc. Selvarella civ. 5 - Poggio Nuovo - Guardea (Terni) - 05025

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: **(omissis)**

6. Misure Penali

Beni: Voc. Selvarella civ. 5 - Poggio Nuovo - Guardea (Terni) - 05025

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Voc. Selvarella civ. 5 - Poggio Nuovo - Guardea (Terni) - 05025

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Voc. Selvarella civ. 5 - Poggio Nuovo - Guardea (Terni) - 05025

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Guardea (Terni)**
Località/Frazione **Poggio Nuovo**
Voc. Selvarella civ. 5

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 di tipo civile [A2] sito in Guardea (Terni) CAP: 05025 frazione: Poggio Nuovo, Voc. Selvarella civ. 5

Note: Trattasi di immobile ad uso di civile abitazione, posto, al piano terra e su parte del piano seminterrato dell'edificio. Oltre ad un accessorio ad uso magazzino posto al piano seminterrato. Si precisa che gli immobili costituenti, la palazzina nel suo complesso sono rappresentati secondo quanto si evince negli elaborati grafici progettuali che negli atti catastali, da tre Unità Immobiliari costituiti da due Immobili a uso magazzino (Categoria C/2) che avrebbero dovuto occupare l'intero piano seminterrato, e da una terza Unità immobiliare all'uso di civile abitazione situata al piano terra. Rispettivamente, Distinti al NCEU al Fig. 1 particella n° 620 sub. 2 per l'abitazione al piano terra, avente categoria catastale A/2 classe 3 di 6,5 vani, un Magazzino posto al piano seminterrato distinto al Fig. 1 part. 620 sub. 3, avente categoria catastale C/2 classe 2 con superficie catastale di mq. 29, oltre ad una terza U.I. a uso Magazzino posta anch'essa al piano seminterrato, distinta al fig. 1 part. 620 sub. 4 avente categoria C/2 classe 2 con superficie catastale di mq. 43. Di fatto, la porzione di edificio che negli atti progettuali era rappresentata dal Magazzino distinto catastalmente dal Subalterno n° 4, è stata di fatto unito all'abitazione posta al piano terra, attraverso la creazione di una scala interna (vedi allegata planimetria dello stato di fatto), rendendo così i vani del Sub. 4 accessori diretti dell'abitazione soprastante, trasformando il magazzino attraverso la realizzazione di pareti divisorie interne in tre locali utilizzati come Taverna, ripostiglio e piccolo bagno di servizio al piano seminterrato. E quindi per il motivo sopra citato, la valutazione dell'intero lotto di vendita riguarderà un'abitazione e un magazzino valutato come vano accessorio all'abitazione principale. Si precisa inoltre che le unità immobiliari costituenti, l'intero corpo di fabbrica hanno accesso alla via pubblica attraverso l'unico passaggio sopra il terreno distinto al fig. 1 part. 802, di proprietà di Terzi, il cui passaggio non è regolato da una servitù di passaggio, tramite atto legale reso pubblico.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: (omissis) - Residenza: Guardea Loc. Poggio Nuovo voc. Selvarella civ. 5 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

(omissis) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (omissis), nato a Guardea il (omissis), cod. fisc. (omissis), proprietà per 1/2

(omissis), nata a Guardea il (omissis), COD. FISC. (omissis), Proprietà per 1/2, foglio 1, particella 620, subalterno 2, indirizzo località Poggio Nuovo - Casaline, piano T, comune Guardea, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, superficie 128, rendita € 419,62

Confini: Il bene in oggetto confina per il lato sud ed est con la particella n° 802 del fg. 1, nel lato nord con la particella 797 del fg. 1, infine per il lato ovest confina con la particella 412 del fg. 1. Il bene in oggetto non è coerente con i dati catastali in atti, poiché lo stesso risulta unito di fatto all'unità immobiliare censita al NCEU ad uso magazzino, distinta al fg. 1 part. 620 sub. 4, attualmente accatastata con categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 43 avente superficie catastale pari a mq. 58 rendita di € 82,17.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (omissis), nato a Guardea il (omissis), cod. fisc. (omissis), proprietà per 1/2, (omissis) nata a Guardea il (omissis), COD. FISC. (omissis), Proprietà per 1/2, foglio 1, particella 620, subalterno 3, indirizzo località Poggio Nuovo - Casaline, piano S1, comune Guardea, categoria C/2, classe 2, consistenza 29, superficie 37, rendita € 55,42

Confini: Il bene in oggetto confina per il lato sud e nord con la corte del fabbricato distinta al fg. 1 part. 620, per il lato ovest con la part. 412 del fg. 1 per il lato est, confina con U.I.U. distinta al fg. 1 part. 620 sub. 4. Il bene in oggetto risulta coerente con i dati catastali in atti.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (omissis), nato a Guardea il (omissis), cod. fisc. (omissis), proprietà per 1/2 (omissis), nata a Guardea il (omissis), COD. FISC. (omissis), Proprietà per 1/2, foglio 1, particella 620, subalterno 4, indirizzo località Poggio Nuovo - Casaline, piano S1, comune Guardea, categoria C/2, classe 2, consistenza 43, superficie 58, rendita € 82,17

Confini: Il bene in oggetto confina per i lati sud e nord con corte del fabbricato distinta al n° 620 del fg. 1, nel lato est con la particella 802 del fg. 1, infine per il lato ovest confina con l'U.I.U. fg. 1 part. 620 sub. 3. Il bene in oggetto non risulta coerente con i dati catastali in atti, perché questo attualmente risulta unito di fatto alla soprastante abitazione distinta al N.C.E.U. al fg. 1 part. 620 sub. 2, l'unità immobiliare in oggetto risulta internamente divisa con pareti divisorie, dove vi sono creati tre locali destinati a taverna, Ripostiglio e Bagno, inoltre vi è stata realizzata una scala interna che collega direttamente l'appartamento al piano terra, al "magazzino" sottostante, rendendo quest'ultimo parte integrante dell'abitazione.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I locali posti al piano seminterrato, attualmente distinti al catasto urbano al Fg. 1 Part. 620 sub. 4, con categoria C/2 classe 2 consistenza 43 mq, sup. catastale pari a mq. 58 rendita € 82,17. di fatto risultano uniti alla soprastante abitazione censita al catasto fabbricati al fg. 1 part. 620 sub. 2 è gli stessi, ne formano parte integrante e sostanziale. In merito alle motivazioni esposte è necessario allineare i dati catastali con il reale uso dei vani formanti le U.I.U. che compongono il bene in oggetto, attraverso la presentazione di un nuovo accatastamento presso il catasto urbano, fondendo il magazzino distinto al Subalterno 4, con l'abitazione soprastante distinta al subalterno 2 della stessa particella n° 620 del fg. 1. Formando così un'unica unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione.

Regolarizzabili mediante: presentazione di accatastamento al NCEU

Descrizione delle opere da sanare: fusione di Due unità immobiliari urbane, costituendo una unica avente destinazione d'uso come civile abitazione.

Incarico professionale per redazione e consegna pratica Docfa: € 500,00

Ammenda per mancata presentazione del accatastamento entro i termini.: € 1.032,00

Oneri Totali: **€ 1.532,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

IL Lotto unico di vendita è rappresentato da un fabbricato in muratura disposto su due livelli, rappresentato da un unità immobiliare ad uso di civile abitazione posta al piano terra e due unità immobiliari pertinenziali, all'abitazione principale destinate ad uso magazzino, poste al piano seminterrato. oltre ad una piccola corte di pertinenza dell'intero fabbricato. Distinti al NCEU al Fg. 1 part. 620 sub. 2, 3, 4, aventi rispettivamente categoria catastale, A/2 classe 3 per il sub.2 e C/2 classe 2 per i Subalterni 3 e 4. L'immobile è situato nella frazione Poggio Nuovo del comune di Guardea, voc. Selvarella, civ. 5, è stato edificato nell'anno 1994, l'edificio ha accesso plurimo dall'esterno, ed esattamente l'appartamento al piano terra del fabbricato ha accesso attraverso l'ingresso posto all'interno del porticato esterno, mentre i magazzini pertinenziali all'abitazione principale hanno entrambi un accesso carrabile posto al piano seminterrato. L'intera palazzina in oggetto, compresa la sua corte di pertinenza, giace all'interno di un più ampio cortile di proprietà terza a quella eseguita, la quale va necessariamente attraversata al fine di accedere nella pubblica via. in merito al diritto di passaggio non vi sono titoli legali resi pubblici relativi ad un eventuale servitù di passaggio coattiva.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Il Luogo è provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Il centro cittadino dista dall'immobile in oggetto circa Km. 1.

Attrazioni paesaggistiche: nelle vicinanze è presente l'oasi naturalistica del lago di Alviano.

Attrazioni storiche: Nelle colline antistanti vi sono testimonianze di antichi abitati medioevali.

Principali collegamenti pubblici: E' presente il collegamento con Autobus Pubblici la prima fermata dista circa mt. 500

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , Monte dei Paschi di Siena contro (omissis+ altri 1); Derivante da: Concessione a Garanzia di mutuo; Importo capitale: L. 66.000.000 ; A rogito di Notaio Filippetti Carlo in data 31/07/1995 ai nn. 24000; Iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/1995 ai nn. 6893/921

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro (omissis + altri 1); Derivante da: Concessione a Garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 300.000.000; Importo capitale: L. 150.000.000 ; A rogito di Notaio Filippetti Carlo in data 02/06/1999 ai nn. 31771; Iscritto/trascritto a Terni in data 09/06/1999 ai nn. 5429/1056

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a. contro (omissis + altri 1); Derivante da: Concessione a Garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00 ; A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 15/09/2005 ai nn. 78565; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/09/2005 ai nn. 11697/2993

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia Terni S.p.a. contro (omissis + altri 1); Derivante da: Ipoteca legale esattoriale; Importo ipoteca: € 31.595,54; Importo capitale: € 13.095,24 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/04/2008 ai nn. 4185/774

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di , Equitalia Umbria S.p.a. contro (omissis + altri 1); Derivante da: Ipoteca legale esattoriale; Importo ipoteca: € 64.975,86; Importo capitale: € 31.852,68 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/06/2010 ai nn. 6852/1237

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di FBS SPA ;

- Pignoramento a favore di FBS SPA contro (omissis + altri 1); Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Terni in data 13/01/2016 ai nn. 315/235;

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica F

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) nato a Guardea (TR), il (omissis), proprietario per 1/2 – (omissis), nata a Guardea (TR), il (omissis) proprietaria per 1/2 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Angelo Alcini, in data 19/10/1992, ai nn. 81080; registrato a Terni, in data 11/11/1992, ai nn. 81080/2832; trascritto a Terni, in data 11/11/1992, ai nn. 9603/7034.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. n° 78/92 concessione n° 03/93 prot. n° 2131/10

Intestazione: (omissis + 1)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di annessi rustici e civile abitazione. il località Poggio. sul terreno distinto in catasto al fg. 1, mappale 605

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/01/1993 al n. di prot. 2131/10

Rilascio in data 06/02/1993 al n. di prot. 2131/10

Numero pratica: P.E. n° 78/92 concessione n° 32/94 prot. n° 3918/10

Intestazione: (omissis + 1)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Di Variante alla C.E. 03/93 del 25/01/93, per costruzione annessi rustici e civile abitazione il località Poggio

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/02/1994 al n. di prot. 3918/10

Rilascio in data 15/03/1994 al n. di prot. 3918/10

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il progetto di variante alla concessione edilizia n° 03/93 rilasciato dal comune di Guardea il giorno 15/03/1994, prevedeva la realizzazione di un appartamento al piano terra e due locali ad uso magazzino al piano seminterrato, tali da costituire tre unità immobiliari distinte autonome e non comunicanti tra loro, come anche risulta dai vigenti atti catastali. Un magazzino del piano seminterrato ed esattamente l'Unità Immobiliare catastalmente distinta con l'identificativo fg. 1 part. 620 sub. 4, è stata unita di fatto alla abitazione posta al piano terra attraverso la realizzazione di una scala interna che collega il piano terra al piano seminterrato, ed inoltre l'unico vano che costituiva il magazzino al piano seminterrato è stato diviso, attraverso la realizzazione di pareti divisorie interne, in modo da ricavare tre vani utilizzati rispettivamente come taverna, ripostiglio e bagno di servizio. diventando in questo modo parte integrante della abitazione al piano terra distinta al catasto al fg. 1 part. 620 sub. 2. Le opere così realizzate, risultano urbanisticamente sanabili perché rispettano gli standard urbanistici della zona agricola, ed esattamente, la fusione del sottostante magazzino all'abitazione tale da realizzare un ampliamento della superficie utile coperta destinata ad uso abitazione, risulta realizzabile secondo quanto previsto dall'articolo 91 comma 1 della L.R. 1/2015, ampliamenti di abitazioni esistenti dalla data del 13 novembre 1997.

Regolarizzabili mediante: permesso di costruzione in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: trasformazione di volumi edilizi tramite cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, realizzando un ampliamento della S.U.C. dell'abitazione esistente entro mq. 100 di ampliamento. previsti dall'art. 91 comma 1 della L.R. 1/2015.

Onerario per redazione e deposito del permesso a costruire in sanatoria.: € 1.700,00

oneri concessori e sanzioni per mq. 58 di superficie lorda in ampliamento.: € 3.722,00

Oneri Totali: € 5.422,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di Fabbricazione
In forza della delibera:	del consiglio comunale del 18/05/1994
Zona omogenea:	Agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	6.50
Volume massimo ammesso:	1400 mc

Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mq. 100 di ampliamento per l'abitazione principale
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile è costituito da una abitazione unifamiliare in villino, e vani accessori ad uso magazzino. Il fabbricato nel suo complesso è costituito da un edificio realizzato nell'anno 1994, costituito da un piano seminterrato ed un piano terra. nel suo interno contiene un unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terreno e parte del piano seminterrato, ed un vano magazzino pertinenziale all'abitazione posto nel piano seminterrato. l'abitazione ha l'ingresso principale posto al piano terra, attraverso un accesso pedonale disposto sotto al porticato, nel quale si accede direttamente nel vano soggiorno-cucina, al piano terra oltre al soggiorno vi sono tre camere e due bagni, oltre al vano disimpegno e ad una scala di collegamento interna, posta nel vano a destra del ingresso.

Con la scala di collegamento interna si accede alla taverna nel piano seminterrato, ricavata nel ex magazzino oggi fuso con l'abitazione.

Dal piano seminterrato si può accedere direttamente all'appartamento, tramite un accesso di servizio, che si affaccia sulla corte del fabbricato.

Al piano seminterrato oltre alla taverna vi sono un ripostiglio ed un piccolo bagno di servizio. Il fabbricato è dotato di una U.I. ad uso magazzino formata da un unico vano avente accesso carrabile posto al piano seminterrato.

L'edificio nel suo complesso è contornato da una piccola porzione di terreno costituita dalla corte distinta al catasto fabbricati al fg. 1 part. 620. Sub. 1

Si fa notare che il fabbricato in oggetto è stato realizzato all'interno di una più ampio terreno privato che attualmente lo lambisce lungo i lati sud ed est distinto al catasto con la particella n° 802 del foglio 1 del comune di Guardea. Lungo il confine tra la strada comunale e la particella n° 802, vi è presente una cancellata d'ingresso che rappresenta l'ingresso al fabbricato in oggetto dalla via pubblica. attraversando la proprietà privata distinta con la particella 802. Attualmente la servitù di passaggio di fatto esistente per accedere nel fabbricato non è istituita da alcun atto legale reso pubblico.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di (omissis + 1)- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: (omissis) - Residenza: Guardea Loc. Poggio Nuovo voc. Selvarella civ. 5 - Stato Civile: Coniugato

- Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

(omissis) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **201,00**

E' posto al piano: Seminterrato e Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ha subito nuovi interventi edilizi dopo la sua costruzione
 L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5 e snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
 L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile edificato nel 1994, è stato realizzato con struttura portante in elevazione in muratura di blocchi di laterizio, i solai e la copertura sono realizzati in latero cemento, le pareti divisorie interne sono state edificate in laterizio. il pavimento del piano piano terra è stato realizzato in piastrelle di granito mentre i locali del piano interrato sono pavimentati con piastrelle in ceramica. il fabbricato è dotato degli impianti e delle dotazioni tecnologiche necessari al funzionamento del intero corpo di fabbrica. I locali interni sono intonacati e tinteggiati, così pure le pareti perimetrali esterne sono intonacate e tinteggiate eccetto la parete sud, dove esternamente è rimasta in muratura grezza a faccia vista. gli archi del portico sono realizzati in pietra lavorata nella faccia vista, gli infissi sono in legno con vetro camera. in generali il fabbricato presenta un buon grado di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a chiocciola materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale 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: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: granito condizioni: buone

Plafoni	materiale: al rustico condizioni: buone
Portone d'ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Scale	posizione: a chiocciola rivestimento: acciaio condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: legna rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: non a norma

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra	sup reale lorda	124,00	1,00	124,00

Porticato piano terra	sup reale lorda	14,00	0,40	5,60
Terrazzo al piano terra	sup reale lorda	4,00	0,30	1,20
Taverna ed accessori al piano seminterrato	sup reale lorda	59,00	0,70	41,30
		201,00		172,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Guardea

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 700

Valore di mercato max. (€/mq): 950

Accessori

A

1. Magazzino

identificato al n. snc posto al piano Seminterrato composto da un unico vano
- Sviluppa una superficie complessiva di 30,00 mq di superficie interna netta
mq - Destinazione urbanistica: magazzino

Valore a corpo: **€ 16650**

Note: Trattasi di magazzino pertinenziale dell'abitazione principale.

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

La valutazione di un bene costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia e dell'estimo, la necessità di conoscere il valore di un bene è sempre più ricorrente nel mondo e nella pratica degli affari. L'evoluzione dottrinale della teoria estimativa moderna fissa il principio che "il valore di un bene economico dipende dallo scopo pratico della stima".

Ciò in sostanza afferma che lo stesso bene in un determinato istante può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire quindi, giudizi e valori diversi. Lo scopo costituisce pertanto, l'elemento preliminare ed indispensabile, in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Ad ognuno dei differenti aspetti economici poi, corrispondono altrettanti valori determinabili attraverso particolari criteri. Valutare significa sostanzialmente esprimere giudizi di equivalenza tra beni economici, tenendo presenti le peculiari caratteri-

stiche dell'immobile oggetto di valutazione, al fine di determinare il più probabile Valore di mercato del bene in oggetto. I metodi di stima definiti che la dottrina dell'estimo usa distinguere sono di due tipi; il metodo Analitico che utilizza la stima in funzione del reddito che il bene produce, l'altro metodo chiamato Sintetico che si avvale del riconoscimento di appartenenza di un bene da stimare ad una delle classi formate con beni simili analoghi di prezzo noto. Quanto sopra premesso, induce lo scrivente ad affrontare la definizione del tema posto, con l'utilizzo del metodo Sintetico avvalendosi dei criteri di stima più consoni alle peculiarità del bene al fine di determinare il più probabile valore di mercato che un "imprenditore ordinario" sia disposto a pagare per l'acquisto del bene in oggetto.

- Il parametro assunto per la determinazione della stima è quello della superficie lorda espressa in metri quadrati, ragguagliata come superficie "commerciale vendibile", determinata misurando la superficie dei vani principali e accessori diretti al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, con i muri in comunione computati al cinquanta per cento. cui si sommano le pertinenze esclusive (androne, balconi, cantine, ecc.) opportunamente omogeneizzate in conformità degli usi attuali e dalle normative di riferimento, ottenendo così una superficie fittizia virtuale di riferimento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Guardea;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'agenzia delle entrate, Borsino immobiliare della Regione Umbria, Camera di Commercio industria artigianato della Regione Umbria.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri di riferimento dei valori OMI per la zona oggetto di stima variano da € 700 mq minimo a € 950 al mq quale valore massimo per zone periferiche e rurali. del comune di Guardea.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Abitazione piano terra	124,00	€ 850,00	€ 105.400,00
Porticato piano terra	5,60	€ 850,00	€ 4.760,00
Terrazzo al piano terra	1,20	€ 850,00	€ 1.020,00
Taverna ed accessori al piano seminterrato	41,30	€ 850,00	€ 35.105,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 146.285,00
Valore corpo			€ 146.285,00
Valore Accessori			€ 16.650,00
Valore complessivo intero			€ 162.935,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 162.935,00

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] con annesso magazzino	172,10	€ 162.935,00	€ 162.935,00

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%)	€ 24.440,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.954,00
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:	€ 131.540,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
28-11-2016

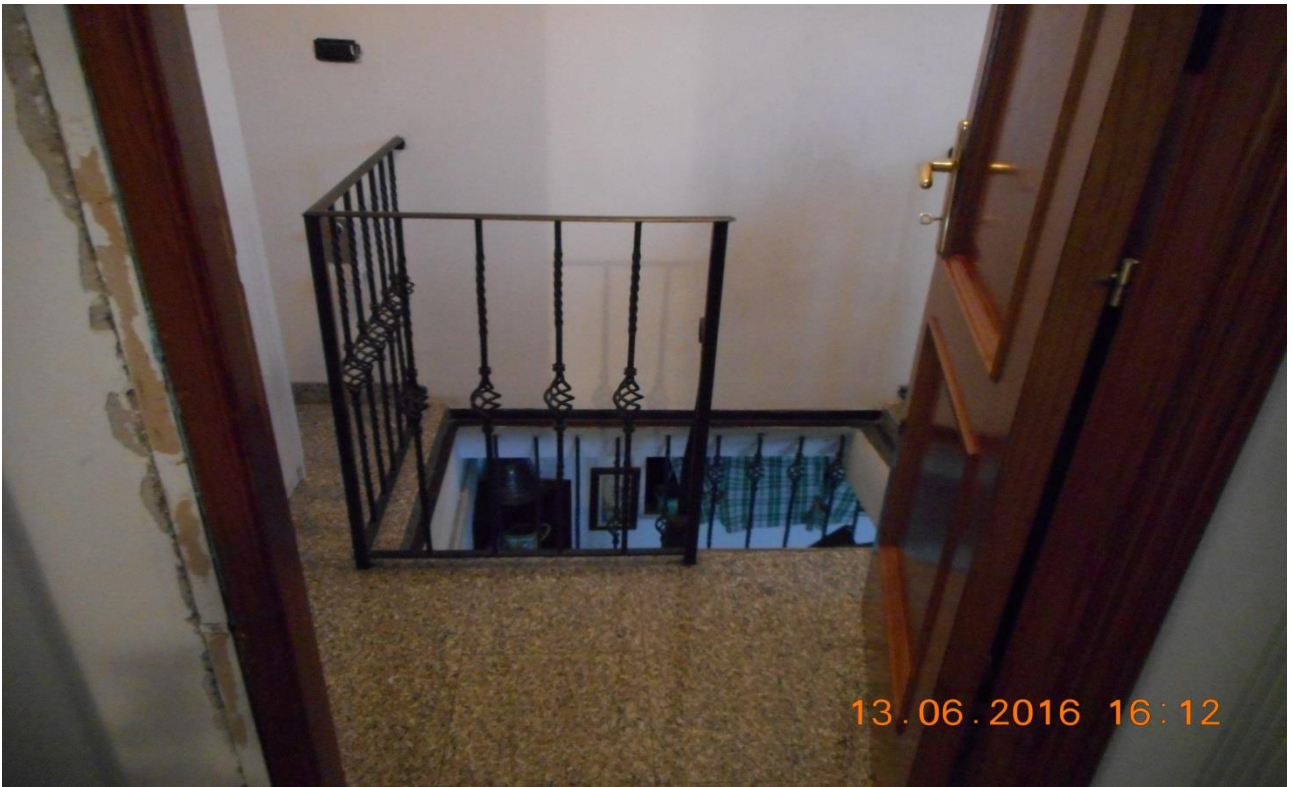
L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Liviani

Foto Lotto n° 1









13.06.2016 16:12



13.06.2016 16:10





MODULARIO
F. rig. rend. 487



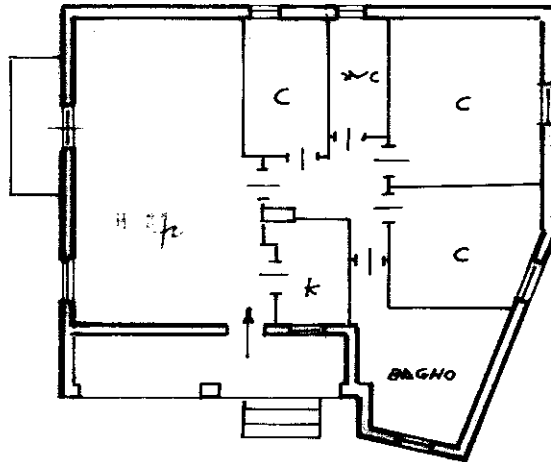
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

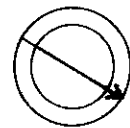
Planimetria di u.i.u. in Comune di GUARDEA via Via Poggio Nuovo civ.....

PIANO TERRA



00700914

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. MEDORI
(Titolo, cognome e nome)

A. DOMENICO

Iscritto all'albo de I. GEOM.
della provincia di TERMI n. 118

data 6-5-94 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

F. 1
n. 620 sub. 2

Roma - Istituto Nazionale e Zonale di R.P.V.

intaur 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2016 - Comune di GUARDEA (E241) - < Foglio: 1 - Particella: 620 - Subalterno: 2 >
LOCALITA' POGGIO NUOVO - CASALINE piano: 1;

MODULARIO
F. rig. rend. 487



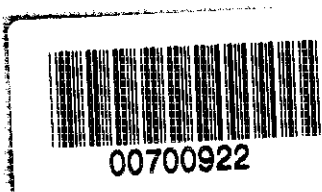
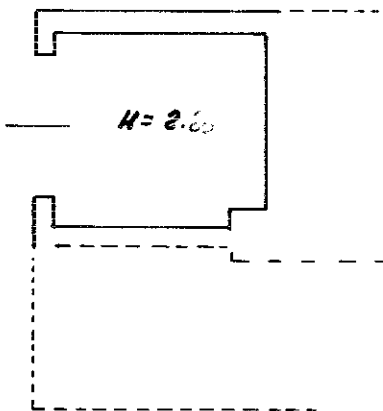
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **DM** (CEU)

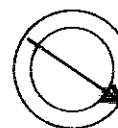
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di GUARDEA via Via Poggio Nuovo civ.

PIANO SEMINTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. 1
 n. 620 sub. 3

Compilata dal GEOM. MEDORI
 (Titolo, cognome e nome)
A. DOMENICO

Iscritto all'albo de GEOM.
 della provincia di TERMI n. 186

data Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2016 - Comune di GUARDEA (E241) - Foglio: 1 - Particella: 620 - Subalterno: 3 >
CASA CALITA' POGGIO NUOVO - CASALINE piano: S1;

10 metri

MODULARIO
F. rig. rend. 487

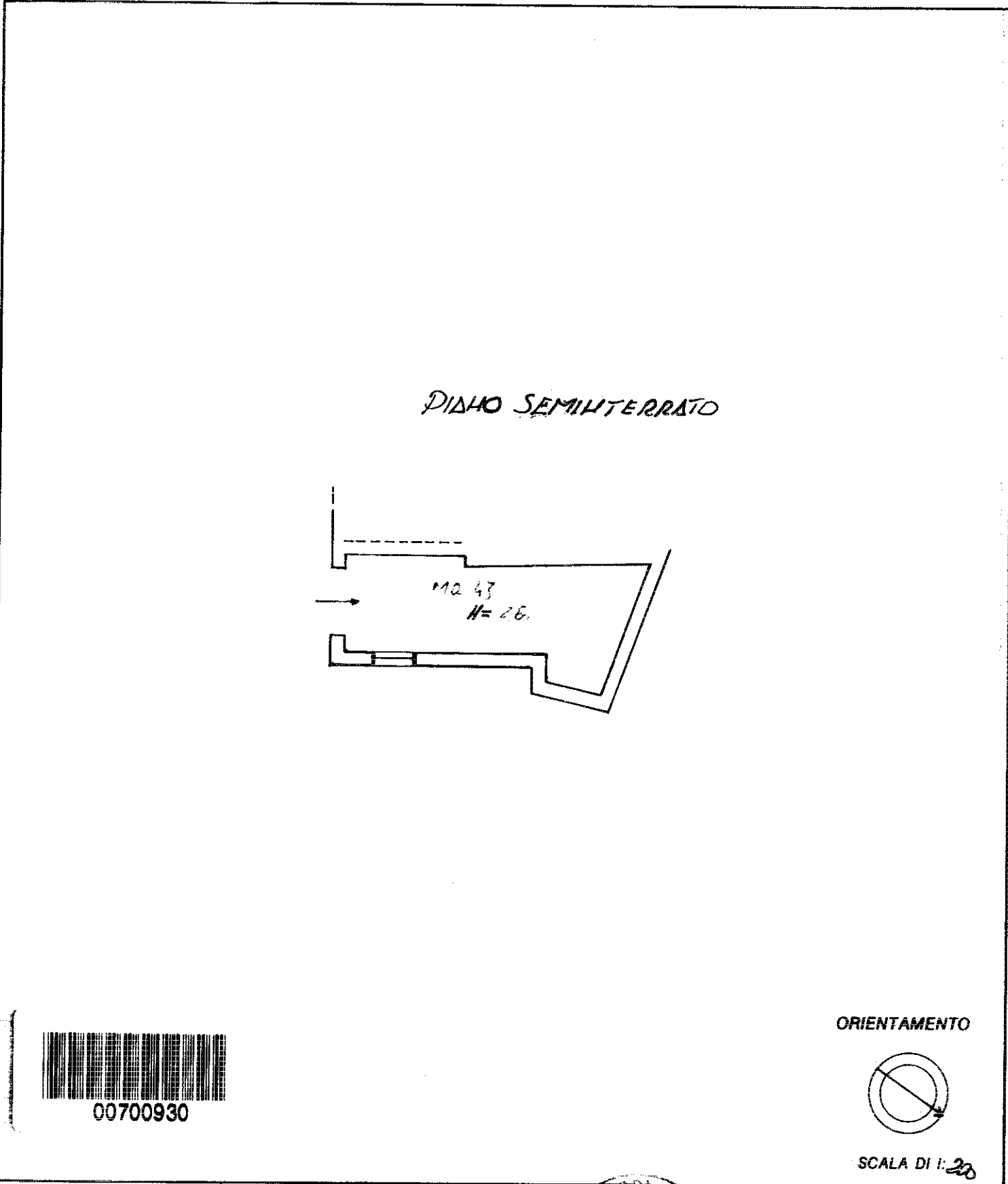


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di GUARDEA via Via POGGIO NUOVO civ.



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 1
n. 620 sub. 4

Compilata dal GEOM. MEDORI
(Titolo, cognome e nome)
A. DOMENICO
Iscritto all'albo de i. GEOM.
della provincia di TERMI n. 186
data Firma [Signature]

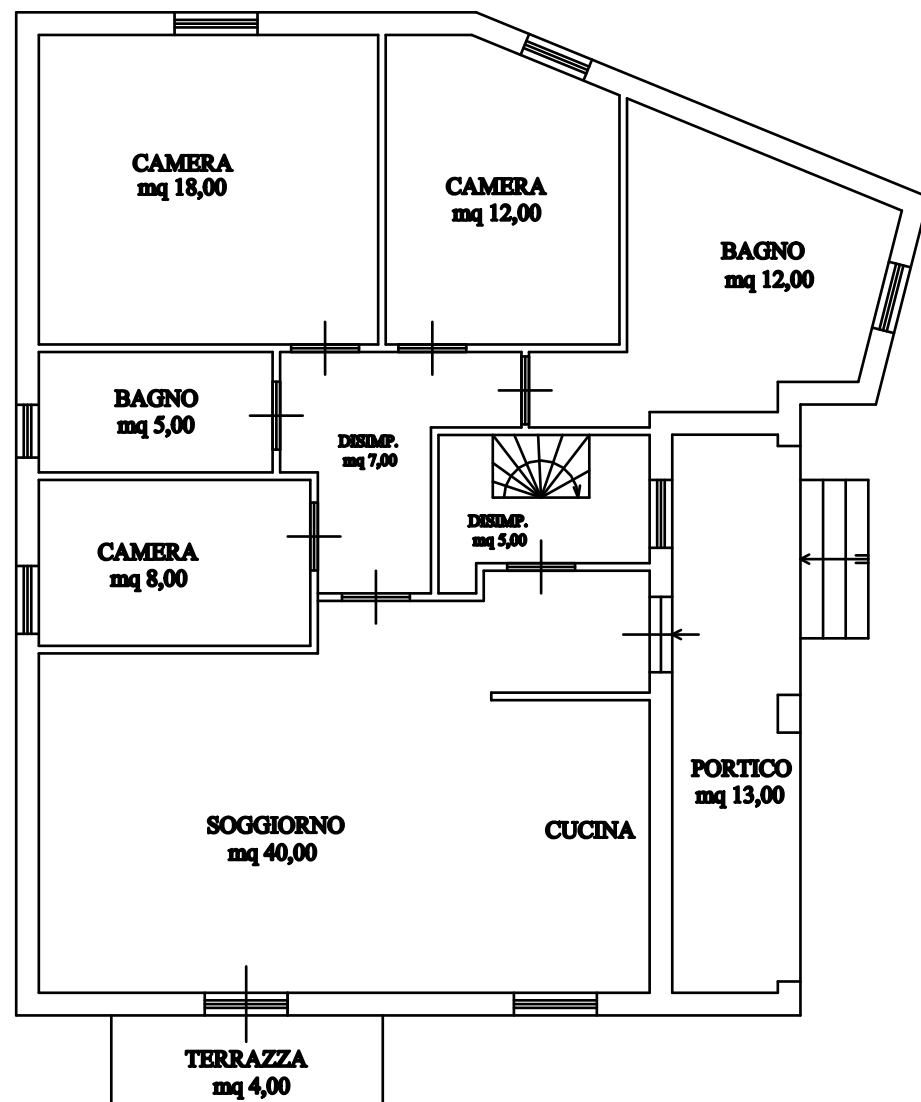
RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2016 - Comune di GUARDEA (E241) - Foglio: 1 - Particella: 620 - Subalterno: 4 >
CATASTO EDILIZIO URBANO - CASALITA' POGGIO NUOVO - CASALINE piano: S1;

10 metri

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

