Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.p.A.

contro:

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

N° Gen. Rep. 260/2016.

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 16/15/2018

Giudice delle esecuzioni: Dott. sa **OMISSIS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

Codice fiscale: **TRB NDR 70P07 L117E**

Partita IVA: **01235170550**

Studio in: Via Lungonera Savoia, 126 - 05100 Terni

Telefono: 0744.471525

Fax: 0744.471525

Email: info@ingegneriatrabattoni.it

Pec: andrea.trabattoni@ingpec.eu

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Casteldilago - Arrone - Terni (TR)**
Casteldilago di Arrone, alla Via dello Sportello s.n.c
Lotto: 001

1. **Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:**
   A. Quota e tipologia del diritto:
   Piena proprietà per la quota di 1/1 di OMISSIS - OMISSIScon sede in Arrone, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Arrone, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 8 particelle 119 sub. 1, graffata alle particelle120 sub. 2 e 121 sub. 3 natura A5 di 2 vani classe 3 superficie catastale 50 mq, rendita catastale 88,83 mq. Foglio 8 particella 120 sub. 1 natura C6 di 2 vani classe 1 superficie catastale 25 mq, rendita catastale 32,28 mq.

   I proprietari sono OMISSIS - OMISSIScon sede in Arrone con C.F. OMISIIS - Regime Patrimoniale:

   L'immobile ad uso abitativo è posto al piano primo. Si accede dal piano terra tramite vano scala condominiale E' presente locale cucina, disimpegno, camera e wc della superficie complessiva di 50 mq. Il locale indicato come C6 posto è posto al piano terra. Al momento del sopralluogo sono presenti delle difformità. Nell'unità immobiliare distinta al Foglio 8 particella 119 sub 1, piano 1, categoria A5 graffata alle particelle120 sub. 2 e 121 sub. 3 è stato realizzato un wc e aperta una finestrella esterna.

   Identificato al catasto Fabbricati :

   - Intestazione: OMISSIS – OMISSIS con sede in Arrone, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Arrone, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 8 particelle 119 sub. 1, graffata alle particelle120 sub. 2 e 121 sub. 3 natura A5 di 2 vani classe 3 superficie catastale 50 mq, rendita catastale 88,83 mq.

   Identificato al catasto Terreni:

   - Intestazione: OMISSIS – OMISSIS Limitata con sede in Arrone, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Arrone, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 8 particelle 119 sub. 1, graffata alle particelle120 sub. 2 e 121 sub. 3 natura A5 di 2 vani classe 3 superficie catastale 50 mq, rendita catastale 88,83 mq.

2. **Descrizione generale sommaria:**
   Caratteristiche zona: periferica normale.
   Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
   Importanti centri limitrofi:la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
   Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno
   Importanti centri limitrofi: Terni(TR).
   Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
   Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.
   Attrazioni storiche: Parco Archeologico di Carsulae
   Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Terni 12 km – Autostrada Casello di Orte 30 KM - Autobus 0,5 Km – Superstrada 3 Km.

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

3. Stato di possesso:
Occupato dall'esecutati in qualità di proprietario dei beni.

4. Vincoli ed oneri giuridici:
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **-**
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **-**
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **-**
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **-**

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

4.2.1 Iscrizioni:
- *iscrizione ipoteca giudiziale registro ge. N. 3663 reg.part. n. 394dell' 8/04/2013 di €250 000 a favore Banca delle Marche spa con sede in Ancona c .f. 01377380421, domicilio ipotecario eletto presso l'ag. N. 1 BDM in Terni via Bartocci n. 10, OMISSISI. con sede in Arrone, OMISSIS nato ad Arrone il OMISSIS , OMISSIS n. a Terni il OMISSIS n. ad Arrone il OMISSIS N. A Terni , in virtù di decreto ingiuntivo del tribunale di Macerata del 04/04/2013 rep. N. 686/2013 . A garanzia della somma di € 223656,45. Ipoteca ;*

- *iscrizione ipoteca legale reg. Gen. N. 3779 reg. part. N. 540 del 04/05/2015 di € 1123112,76 a favore di Equitalia centro spa con sede in Firenze c.f. 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Terni via Bramante n. 99, contro OMISSIS con sede in Arrone , in virtù di atto di equitalia centro Spa di Firenze del 27/04/2015 rep. N. 598. Agaranzia della somma di € 561556,38.*

Pignoramenti:

4.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento derivante da atto di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Terni, in data 30.11.2016 repertorio n. 3743/2016, trascritto in Terni in data 12.01.2017 al n. 3 con registro generale n.385e registro particolare n. 289.
4.2.3 Altre trascrizioni: ***nessuna***
4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: ***nessuna***

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:
4.3.1 Conformità urbanistica edilizia:
Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato realizzato in epoca remota in data anteriore al 1° settembre 1967, che successivamente non è stato oggetto di pratiche edilizie.
Non si dichiara la conformità edilizia.
Al momento del sopralluogo sono presenti delle difformità. Nell'unità immobiliare distinta al Foglio 8 particella 119 sub 1, piano 1, categoria A5 graffata alle particelle120 sub. 2 e 121 sub. 3 è stato realizzato un wc e aperta una finestrella esterna. Nei locali ad uso abitativo, al fine di attribuire la regolarità dei cespiti, occorre o ripristinare lo sta-to precedentemente concessionato per il quale viene stimato un costo di ripristino a corpo pari a 2.000,00 €. Altrimenti, provvedere ad eseguire una pratica edilizia in sanatoria per adeguamento e una pratica strutturale al fine di adeguare l'immobile per il quale viene stimato un costo a corpo pari a 4.000,00 €

Regolarizzabili mediante: Pratiche edilizie/strutturali in sanatoria.

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

Necessita del Certificato di Agibilità presso il Comune di Arrone.
Costo presunto: € 4.000,00
Oneri totali : € 4.000,00

4.3.2 Conformità catastale:
Le planimetrie catastali attuali non corrispondono con lo stato di fatto.
Non si dichiara la conformità catastale.
Al momento del sopralluogo sono presenti delle difformità. Nell'unità immobiliare distinta al Foglio 8 particella 119 sub 1, piano 1, categoria A5 graffata alle particelle120 sub. 2 e 121 sub. 3 è stato realizzato un wc e aperta una finestrella esterna.
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale dopo aver effettuato le pratiche edilizie.
Costo presunto per redazione della pratica catastale: € 500,00
Oneri totali: € 500,00

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione condominiale: **€0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile,già deliberate non ancora scadute al momento della perizia: **€0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**
Ulteriori avvertenze: **nessuna.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
- OMISSIS – OMISSIS con sede in Arrone. Dal **17/10/2007 ad oggi attuali proprietari** In forza di atto compravendita registro generale n. 13020 registro particolare n. 8065 del 17/10/2007.

6.2 Precedenti proprietari:
OMISSIS nata a Scheggino il OMISSIS , da OMISSIS nato a Temi il OMISSIS , deceduto in data OMISSIS , in virtù di denuncia di successione n. 66/704 dell'Ufficio del Registro di Terni del 22/1/1992. Trascrizione certificato di denunciata successione registro generale n. 2028 registro particolare n. 1712 del 20/2/1992.

Proprietaria da data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:
- Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato realizzato in epoca remota in data anteriore al 1° settembre 1967 e non oggetto di pratiche edilizie successive.
7.1 Conformità edilizia: L'immobile è conforme.

7.2 Conformità urbanistica:
L'area in cui ricade il fabbricato è censita dal P.R.G. approvato dal Comune di Arrone con deliberazione del Dcc n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Tavola A:
Centro storico
Descrizione del lotto di cui al punto lotto unico
Piena proprietà per la quota di 1/1 di OMISSIS - OMISSIScon sede in Arrone, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Arrone, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 8 particelle 119 sub. 1, graffata alle particelle120 sub. 2 e 121 sub. 3 natura A5 di 2 vani classe 3 superficie catastale 50 mq, rendita catastale 88,83 mq. Foglio 8 particella 120 sub. 1 natura C6 di 2 vani classe 1

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

superficie catastale 25 mq, rendita catastale 32,28 mq.

L'immobile ad uso abitativo è posto al piano primo. Si accede dal piano terra tramite vano scala condominiale E' presente locale cucina, disimpegno, camera e wc della superficie complessiva di 50 mq. Il locale indicato come C6 posto è posto al piano terra. Al momento del sopralluogo sono presenti delle difformità. Nell'unità immobiliare distinta al Foglio 8 particella 119 sub 1, piano 1, categoria A5 graffata alle particelle120 sub. 2 e 121 sub. 3 è stato realizzato un wc e aperta una finestrella esterna.

Identificato al catasto Fabbricati :

- Piena proprietà OMISSIS - OMISSIScon sede in Arrone, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Arrone, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 8 particelle 119 sub. 1, graffata alle particelle120 sub. 2 e 121 sub. 3 natura A5 di 2 vani classe 3 superficie catastale 50 mq, rendita catastale 88,83 mq.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	*materiale: in muratura, condizioni: sufficienti*
Strutture verticali:	*materiale: in muratura, condizioni : sufficienti*
Travi:	*materiale: legno e c.a, condizioni: sufficienti*
Solai:	*materiale: legno, condizioni: sufficienti*
Solai:	*materiale: legno, condizioni: sufficienti*
Copertura:	*materiale: legno e pianelle, condizioni: sufficienti*
Scale:	*materiale: laterizio, condizioni: sufficienti*

Componenti edilizie e costruttive:

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

Impianti:

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

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

Elettrico:	*tipologia:sottotraccia,tensione:220V, condizioni:mediocri*
Idrico:	*tipologia:sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: mediocri*
Termico	*tipologia:autonomo, alimentazione: diretta da bombolone gpl, rete di distribuzione: tubi in polipropilene per riscaldamento a pavimento condizioni:buone*

Destinazione	Parametro	Sup.reale/ potenz.	Coeff.	Sup. equiv.
Abitazione	sup lorda di pavimento	50,00	100,00	50,00
Rimessa attrezzi	sup lorda di pavimento	25,00	50,00	12,50
	Totale Sup. equivalente	**50,00**		**62,50**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al IV° Trimestre 2017, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per abitazioni, con stato di conservazione abitabile, poste nella periferia di Terni tra € 700,00 al mq ed € 900,00 al mq di superficie. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il II° Trimestre 2017, propone prezzi di mercato variabili tra € 650,00 ed € 850,00 al mq di superficie.

Dal quadro rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 700,00 al mq ed Euro 900,00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie utile di 800,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OML

8.3 Valutazione corpi:

Lotto unico. Abitazione di tipo popolare [A4]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	50,00	€ 800,00	€ 40.000,00
Rimessa attrezzi	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00
		Totale	€ 50.000,00

Valore corpo	€ 50.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 40.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 40.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Lotto unico	Abitazione di tipo popolare [A5]	50,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
Lotto unico	Rimessa attrezzi [C6]	25,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
			Totale	€ 50.000,00

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%)	€ 7.500,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4500,00
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:	€ **38.000,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ **0,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ **0,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ **0,00**

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Trabattoni

Allegati:

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

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Casteldilago - Arrone - Terni (TR)**
Casteldilago di Arrone, alla Via dello Sportello s.n.c
Lotto: 002

2. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:

B. Quota e tipologia del diritto:

Immobile sito in Arrone, Via del Borgo snc, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 116 sub. 2 natura C2 di classe 2, mq. 19, rendita catastale 29,44. Proprietà dei signori OMISSIS nato ad Arrone il OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSIS nata a Temi il OMISSIS per la quota di 1/2, coniugi in regime di comunione legale.

Immobile sito in Arrone, Via della Chiesa n. 25, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 144 sub. 5 natura C6 di classe 1, mq. 35, rendita catastale 45,19. Proprietà dei signori OMISSIS nato ad Arrone il OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSIS nata a Temi il OMISSIS per la quota di 1/2, coniugi in regime di comunione legale.

I proprietari sono i signori OMISSIS nato ad Arrone il OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSIS nata a Temi il OMISSIS per la quota di 1/2, coniugi in regime di comunione legale.

L'immobile identificato al foglio 8 particella 116 sub.2 è una cantina posta al piano seminterrato Trattasi di locale non accessibile. Il bene identificato al foglio 8 particella 144 sub.5 è una rimessa attrezzi posta al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati :

- Intestazione: Immobile sito in Arrone, Via del Borgo snc, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 116 sub. 2 natura C2 di classe 2, mq. 19, rendita catastale 29,44. Proprietà dei signori OMISSIS nato ad Arrone il OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSIS nata a Temi il OMISSIS per la quota di 1/2, coniugi in regime di comunione legale.

- Intestazione: Immobile sito in Arrone, Via della Chiesa n. 25, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 144 sub. 5 natura C6 di classe 1, mq. 35, rendita catastale 45,19. Proprietà dei OMISSIS nato ad Arrone il OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSIS nata a Temi il OMISSIS per la quota di 1/2, coniugi in regime di comunione legale.

Identificato al catasto Terreni:

- Intestazione: Immobile sito in Arrone, Via del Borgo snc, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 116 sub. 2 natura C2 di classe 2, mq. 19, rendita catastale 29,44. Proprietà dei signori OMISSIS nato ad Arrone il OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSIS

nata a Temi il OMISSIS per la quota di 1/2, coniugi in regime di comunione legale.

- Intestazione: Immobile sito in Arrone, Via della Chiesa n. 25, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 144 sub. 5 natura C6 di classe 1, mq. 35, rendita catastale 45,19. Proprietà dei signori OMISSIS nato ad Arrone il OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSIS nata a Temi il OMISSIS per la quota di 1/2, coniugi in regime di comunione legale.

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

2. Descrizione generale sommaria:
Caratteristiche zona: periferica normale. Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. limitrofi:la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno
Importanti centri limitrofi: Terni(TR).
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.
Attrazioni storiche: Parco Archeologico di Carsulae
Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Terni 12 km – Autostrada Casello di Orte 30 KM - Autobus 0,5 Km – Superstrada 3 Km.

3. Stato di possesso:
Occupato dall'esecutati in qualità di proprietario dei beni.

4. Vincoli ed oneri giuridici:
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **-**
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **-**
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: -
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -

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

Importanti centri

4.2.1 Iscrizioni:

- *iscrizione ipoteca giudiziale registro ge. N. 3663 reg.part. n. 394dell' 8/04/2013 di €250 000 a favore Banca delle Marche spa con sede in Ancona c .f. 01377380421, domicilio ipotecario eletto presso l'ag. N. 1 BDM in Terni via Bartocci n. 10, OMISSIS con sede in Arrone, OMISSIS nato ad Arrone il, OMISSIS n. a Terni il, OMISSIS n. ad Arrone il e OMISSIS N. A Terni il, in virtù di decreto ingiuntivo del tribunale di Macerata del 04/04/2013 rep. N. 686/2013 . A garanzia della somma di € 223656,45. Ipoteca ;*

- *Iscrizione ruolo reg. gen. 963 reg. part. N. 120 del 05/02/2015 di € 83582,84 a favore di equitalia Centro spa con sede in Firenze C.F. 03078981200 domicilio ipotecario eletto in Terni via Bramante n. 99, contro OMISSIS n. a Terni il, in virtù di atto Equitalia Centro Spa di Firenze del 29/01/2015 rep. 474 a garanzia della somma di € 41791,42.*

Pignoramenti:

4.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento derivante da atto di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Terni, in data 30.11.2016 repertorio n. 3743/2016, trascritto in Terni in data 12.01.2017 al n. 3 con registro generale n.385e registro particolare n. 289.

4.2.3 Altre trascrizioni:
- *Fog. 8 n. 116 sub 2 - Trascrizione del 09/03/2007- reg. part. 1836 reg. gen 3020 Pubblico ufficiale Pasqualini Gianluca rep. n. 51700/9127 del 07/02/2007- atto tra vivi – permuta.*

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

- fog. 8 n. 144 sub 5 - Trascrizione del 09/04/2002- reg. part. 2564 reg. gen 3718 Pubblico ufficiale Pasqualini Gianluca rep. n. 22209 del 12/03/2002- atto tra vivi – compravendita.

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

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato realizzato in epoca remota in data anteriore al 1° settembre 1967, che successivamente non è stato oggetto di pratiche edilizie.
Si dichiara la conformità edilizia.
Necessita del Certificato di Agibilità presso il Comune di Arrone.
Costo presunto per redazione di agibilità: € 1.500,00
Oneri totali : € 1.500,00

4.3.2 Conformità catastale:

Le planimetrie catastali attuali corrispondono con lo stato di fatto.
Si dichiara la conformità catastale.
Costo presunto per redazione della pratica catastale: € 0,00
Oneri totali: € 0,00

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: **€0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile,già deliberate non ancora scadute al momento della perizia: **€0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**
Ulteriori avvertenze: **nessuna.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Foglio 8 particella 116 sub. 2 natura C2 di mq. 19.
- Proprietà dei signori OMISSIS nato ad Arrone il OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSIS nata a Temi il OMISSIS per la quota di 1/2, coniugi in regime di comunione legale.
Con scrittura privata di permuta per notar OMISSIS di Temi del 7/2/2007 repertorio n. 51700, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 9/3/2007 ai nn. 3020 registro generale e 1836 registro particolare.

Foglio 8 particella 144 sub. 5 natura C6 di mq 35.
- Proprietà dei signori OMISSIS nato ad Arrone il OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSIS nata a Temi il OMISSIS per la quota di 1/2, coniugi in regime di comunione legale. Con l'atto di compravendita per notaio OMISSIS di Temi del 12/3/2002 repertorio n. 22209, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 9/4/2002 ai nn. 3718 registro generale e 2564 registro particolare.

6.2 Precedenti proprietari:

Foglio 8 particella 116 sub. 2 natura C2 di mq. 19.

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

Signori OMISSIS nato ad Arrone il OMISSIS e OMISSIS nata a Temi il OMISSIS , con l'atto di compravendita per notar OMISSIS di Terni del 27/17/1983 repertorio n. 45667, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Temi il 5/8/1983 ai nn. 5889 registro generale e 4716 registro particolare.

Foglio 8 particella 144 sub. 5 natura C6 di mq 35.
Al signor OMISSIS nato ad Arrone OMISSIS , con l'atto di cessione di diritti immobiliari e divisione per notar OMISSIS di Terni del 23/2/1979 repertorio n. 39354, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 24/3/1979 ai nn. 1991 registro generale e 1584 registro particolare;

Proprietaria da data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:
- Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato realizzato in epoca remota in data anteriore al 1° settembre 1967 e non oggetto di pratiche edilizie successive.
7.1 Conformità edilizia: L'immobile è conforme.

7.2 Conformità urbanistica:
L'area in cui ricade il fabbricato è censita dal P.R.G. approvato dal Comune di Arrone con deliberazione del Dcc n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa
Tavola A:
Centro storico
Descrizione del lotto di cui al punto lotto unico
Piena proprietà. Proprietà dei signori OMISSIS nato ad Arrone il OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSI nata a Temi il OMISSIS per la quota di 1/2, coniugi in regime di comunione legale.

L'immobile identificato al foglio 8 particella 116 sub.2 è una cantina posta al piano seminterrato Trattasi di locale non accessibile. Il bene identificato al foglio 8 particella 144 sub.5 è una rimessa attrezzi posta al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati :

- Intestazione: Immobile sito in Arrone, Via del Borgo snc, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 116 sub. 2 natura C2 di classe 2, mq. 19, rendita catastale 29,44. Proprietà dei signori OMISSIS nato ad Arrone il OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSIS nata a Temi il OMISSIS per la quota di 1/2, coniugi in regime di comunione legale.

- Intestazione: Immobile sito in Arrone, Via della Chiesa n. 25, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 144 sub. 5 natura C6 di classe 1, mq. 35, rendita catastale 45,19. Proprietà dei signori OMISSIS nato ad Arrone il OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSIS nata a Temi il OMISSIS per la quota di 1/2, coniugi in regime di comunione legale.

.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	*materiale: in muratura, condizioni: sufficienti*
Strutture verticali:	*materiale: in muratura, condizioni : sufficienti*
Travi:	*materiale: legno e c.a, condizioni: sufficienti*
Solai:	*materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti*
Solai:	*materiale: legno e pianelle, condizioni: sufficienti*
Copertura:	*materiale: legno e pianelle, condizioni: sufficienti*

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

Scale: *materiale: legno e acciaio, condizioni: sufficienti*

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: *tipologia: doppia anta a battente,materiale: legno, protezione:scuri materiale di protezione: legno condizioni: mediocre*

Infissi interni: *tipologia: -*

Manto di copertura: *materiale:laterizio, condizioni: sufficienti*

Pareti esterne: *muratura in pietra,rivestimento: in intonaco.*

Pavimentazione esterna: *materiale:klinker, condizioni: sufficienti*

Pavimentazione interna: *materiale:-, condizioni:-*

Rivestimento: *ubicazione:-*
materiale:-

Rivestimento: *ubicazione: -*
materiale:-

Portone d'ingresso: *tipologia:anta a battente,materiale:portoncino non blindato con pannelli in legno, condizioni:mediocre*

Scala: -

Impianti:

Gas: -

Elettrico: *tipologia:sottotraccia,tensione:220V, condizioni:mediocri*

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

Termico -

Destinazione	Parametro	Sup.reale/ potenz.	Coeff.	Sup. equiv.
Magazzino	sup lorda di pavimento	32,00	25,00	8,00
Rimessa attrezzi	sup lorda di pavimento	36,00	50,00	18,00
	Totale Sup. equivalente	**34,00**		**34,00**

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al VI° trimestre 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per abitazioni, con stato di conservazione abitabile, poste nella periferia di Terni tra € 700,00 al mq ed € 900,00 al mq di superficie. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il II° semestre 2017 propone prezzi di mercato variabili tra € 650,00 ed € 850,00 al mq di superficie.
Dal quadro rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 700,00 al mq ed Euro 900,00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie utile di 800,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

Lotto unico. Abitazione di tipo popolare [A4]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
magazzino	8,00	€ 800,00	€ 6.400,00
magazzino	18,00	€ 800,00	€ 14.400,00
		Totale	**€ 20.800,00**

Valore corpo	€ 27.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 27.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 27.800,00

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Lotto unico	Magazzino C2 e rimessa attrezzi C6	8,00 18,00	€ 20.800,00	€ 20.800,00

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%) € 3.120,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1500,00

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: € **16.180,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **0,00**

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Trabattoni

Allegati:

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

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Casteldilago - Arrone - Terni (TR)**
Casteldilago di Arrone, alla Via dello Sportello n.4
Lotto: 003

3. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:

C. Quota e tipologia del diritto:

Piena proprietà per la quota di 1/3 di OMISSIS nata a Castel Ritaldi il OMISSIS , per la quota di 1/3 a OMISSIS nato a Temi il OMISSIS e per la quota di 1/3 a OMISSIS nata a Temi il OMISSIS . L'intera proprietà delle unità immobiliari in Arrone, distinte al Catasto Urbano alla Via dello Sportello, al foglio 8 particella 114 sub. 9, particella 111 sub. 6, natura A3 di classe 3, di 6,5 vani e mq. 135, rendita catastale 335,70. Il bene distinto al foglio 15 part.133 del N.C.T. è un Bosco ceduo di classe 1 della superficie di 1280 mq con reddito dominicale 1,19€ e reddito agrario 0,26 €. Il bene distinto al foglio 17 part.41 del N.C.T. è un vigneto di classe 2 della superficie di 2370 mq con reddito dominicale di 11,63€ e reddito agrario di 9,79€.

I proprietari sono per la quota di 1/3 diOMISSIS , per la quota di 1/3 OMISSIS e per la quota di 1/3 OMISSIS.

L'immobile è posto al piano terra ed è composto da cucina, wc, disimpegno, tre camere di cui una con bagno. Completano il tutto locali cantine al piano seminterrato. Il bene distinto al foglio 15 part.133 del N.C.T. è un Bosco ceduo di classe 1 della superficie di 1280 mq con reddito dominicale 1,19€ e reddito agrario 0,26 €. Il bene distinto al foglio 17 part.41 del N.C.T. è un vigneto di classe 2 della superficie di 2370 mq con reddito dominicale di 11,63€ e reddito agrario di 9,79€. Nell'unità immobiliare distinta al foglio 8 particella 114 sub. 9, particella 111 sub. 6, natura A3, sono presenti delle difformità, nei locali ad uso cantine poste al piano seminterrato, è stato realizzato un wc, si precisa che i locali presentano delle finiture ad uso civile con piastrelle in monocottura ed impianto di riscaldamento.

Identificato al catasto Fabbricati :

- Intestazione: I proprietari sono per la quota di 1/3 di OMISSIS , per la quota di 1/3 OMISSIS e per la quota di 1/3OMISSIS , l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Arrone, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 114 sub. 9, particella 111 sub. 6, natura A3 di classe 3, di 6,5 vani e mq. 135, rendita catastale 335,70.

Identificato al catasto Terreni:

- Intestazione: I proprietari sono per la quota di 1/3 diOMISSIS , per la quota di 1/3 OMISSIS e per la quota di 1/3 OMISSIS , l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Arrone, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 114 sub. 9, particella 111 sub. 6, natura A3 di classe 3, di 6,5 vani e mq. 135, rendita catastale 335,70.

2. Descrizione generale sommaria:

Caratteristiche zona: periferica normale. Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Importanti centri limitrofi:la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno
Importanti centri limitrofi: Terni(TR).

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.
Attrazioni storiche: Parco Archeologico di Carsulae
Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Terni 12 km – Autostrada Casello di Orte 30 KM - Autobus 0,5 Km – Superstrada 3 Km.

3. Stato di possesso:
Occupato dall'esecutati in qualità di proprietario dei beni.

4. Vincoli ed oneri giuridici:
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **-**
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **-**
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **-**
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **-**

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

4.2.1 Iscrizioni:
- Iscrizione ipoteca giudiziale registro ge. N. 3663 reg.part. n. 394dell' 8/04/2013 di €250 000 a favore Banca delle Marche spa con sede in Ancona c .f. 01377380421, domicilio ipotecario eletto presso l'ag. N. 1 BDM in Terni via Bartocci n. 10, OMISSIS con sede in Arrone, OMISSIS nato ad Arrone il, OMISSIS n. a Terni il, OMISSIS n. ad Arrone il e OMISSIS N. A Terni il, in virtù di decreto ingiuntivo del tribunale di Macerata del 04/04/2013 rep. N. 686/2013 . A garanzia della somma di € 223656,45. Ipoteca ;

- Iscrizione ruolo reg. gen. 963 reg. part. N. 120 del 05/02/2015 di € 83582,84 a favore di equitalia Centro spa con sede in Firenze C.F. 03078981200 domicilio ipotecario eletto in Terni via Bramante n. 99, contro OMISSIS n. a Terni il, in virtù di atto Equitalia Centro Spa di Firenze del 29/01/2015 rep. 474 a garanzia della somma di € 41791,42.

Pignoramenti:

4.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento derivante da atto di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Terni, in data 30.11.2016 repertorio n. 3743/2016, trascritto in Terni in data 12.01.2017 al n. 3 con registro generale n.385e registro particolare n. 289.
4.2.3 Altre trascrizioni: ***nessuna***
4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: ***nessuna***

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:
4.3.1 Conformità urbanistica edilizia:
Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato realizzato in epoca remota in data anteriore al 1° settembre 1967, che successivamente non è stato oggetto di pratiche edilizie.
Al momento del sopralluogo sono presenti delle difformità. Nell'unità immobiliare distinta al foglio 8 particella 114 sub. 9, particella 111 sub. 6, natura A3, sono presenti delle difformità, nei locali ad uso cantine poste al piano seminterrato, è stato realizzato un wc, si precisa che i locali presentano delle finiture ad uso civile con piastrelle in monocottura ed impianto di riscaldamento. Nei locali ad uso cantine, al fine

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

di attribuire la regolarità dei cespiti, occorre o ripristinare lo stato precedentemente concessionato per il quale viene stimato un costo di ripristino a corpo pari a 2.000,00 €. Altrimenti, provvedere ad eseguire una pratica edilizia in sanatoria per adeguamento al fine di adeguare l'immobile per il quale viene stimato un costo a corpo pari a 3.000,00 €

Regolarizzabili mediante: Pratiche edilizie.
Necessita del Certificato di Agibilità presso il Comune di Arrone.
Costo presunto: € 3.000,00
Oneri totali : € 3.000,00

4.3.2 Conformità catastale:
Le planimetrie catastali attuali corrispondono con lo stato di fatto.
Non si dichiara la conformità catastale.
Al momento del sopralluogo sono presenti delle difformità. Nell'unità immobiliare distinta al foglio 8 particella 114 sub. 9, particella 111 sub. 6, natura A3, sono presenti delle difformità, nei locali ad uso cantine poste al piano seminterrato, è stato realizzato un wc, si precisa che i locali presentano delle finiture ad uso civile con piastrelle in monocottura ed impianto di riscaldamento. Regolarizzabili mediante:
Variazione catastale dopo aver effettuato le pratiche edilizie.
Costo presunto per redazione della pratica catastale: € 500,00
Oneri totali: € 500,00

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione condominiale: **€0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile,già deliberate non ancora scadute al momento della perizia: **€0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**
Ulteriori avvertenze: **nessuna.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
- I proprietari sono per la quota di 1/3 di OMISSIS , per la quota di 1/3 OMISSIS e per la quota di 1/3 OMISSIS. **Dal 24/08/1989 ad oggi attuali proprietari** In in virtù di denuncia di successione n. 82/665 dell'Ufficio del Registro di Terni del 24/8/1989, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Temi il 29/8/1989 ai nn. 7324 registro generale e 5482 registro particolare

6.2 Precedenti proprietari:
Signor OMISSIS nato ad Arrone il OMISSIS , deceduto in data OMISSIS , in virtù di denuncia di successione n. 82/665 dell'Ufficio del Registro di Terni del 24/8/1989, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Temi il 29/8/1989 ai nn. 7324 registro generale e 5482 registro particolare. Proprietaria da data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:
- Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato realizzato in epoca remota in data anteriore al 1° settembre 1967 e non oggetto di pratiche edilizie successive.
7.1 Conformità edilizia: L'immobile è conforme.

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

7.2 Conformità urbanistica:

L'area in cui ricade il fabbricato è censita dal P.R.G. approvato dal Comune di Arrone con deliberazione del Dcc n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa

Tavola A:

Centro storico

Descrizione del lotto di cui al punto lotto unico

- I proprietari sono per la quota di 1/3 di OMISSIS , per la quota di 1/3 OMISSIS e per la quota di 1/3 OMISSIS , l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Arrone, distinte al Catasto Fabbricati al **foglio 8 particella 114 sub. 9, particella 111 sub. 6,** natura A3 di classe 3, di 6,5 vani e mq. 135, rendita catastale 335,70.

L'immobile è posto al piano terra ed è composto da cucina, wc, disimpegno, tre camere di cui una con bagno. Completano il tutto locali cantine al piano seminterrato. Il bene distinto al foglio 15 part.133 del N.C.T. è un Bosco ceduo di classe 1 della superficie di 1280 mq con reddito dominicale 1,19€ e reddito agrario 0,26 €. Il bene distinto al foglio 17 part.41 del N.C.T. è un vigneto di classe 2 della superficie di 2370 mq con reddito dominicale di 11,63€ e reddito agrario di 9,79€. Nell'unità immobiliare distinta al foglio 8 particella 114 sub. 9, particella 111 sub. 6, natura A3, sono presenti delle difformità, nei locali ad uso cantine poste al piano seminterrato, è stato realizzato un wc, si precisa che i locali presentano delle finiture ad uso civile con piastrelle in monocottura ed impianto di riscaldamento.

Identificato al catasto Fabbricati :

- I proprietari sono per la quota di 1/3 diOMISSIS , per la quota di 1/3 OMISSIS e per la quota di 1/3OMISSIS , l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Arrone, distinte al Catasto Fabbricati al **foglio 8 particella 114 sub. 9, particella 111 sub. 6,** natura A3 di classe 3, di 6,5 vani e mq. 135, rendita catastale 335,70.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	*materiale: in muratura, condizioni: sufficienti*
Strutture verticali:	*materiale: in muratura, condizioni : sufficienti*
Travi:	*materiale: legno e c.a, condizioni: sufficienti*
Solai:	*materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti*
Solai:	*materiale: legno e pianelle, condizioni: sufficienti*
Copertura:	*materiale: legno e pianelle, condizioni: sufficienti*
Scale:	*materiale: legno e acciaio, condizioni: sufficienti*

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	*tipologia: doppia anta a battente,materiale: legno, protezione:scuri materiale di protezione: legno condizioni: sufficienti*
Infissi interni:	*tipologia: doppia anta a battente,materiale: legno, protezione:persiane materiale di protezione: legno condizioni: sufficienti*
Manto di copertura:	*materiale:laterizio, condizioni: sufficienti*
Pareti esterne:	*muratura in pietra,rivestimento: in intonaco.*
Pavimentazione esterna:	*materiale:klinker, condizioni: sufficienti*
Pavimentazione interna:	*materiale:monocottura, condizioni:sufficienti*
Rivestimento:	*ubicazione:bagni, materiale:piastrelle in monocottura,condizioni:scarse*

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

Rivestimento:	*ubicazione: cucina, materiale:piastrelle in monocottura,condizioni:scarse*
Portone d'ingresso:	*tipologia:anta a battente,materiale:portoncino non blindato con pannelli in legno, condizioni:sufficiente*
Scala:	*posizione interna,rivestimento in pietra, condizioni: scarse*

Impianti:

Gas:	*tipologia sottotraccia,alimentazione:metano, rete di distribuzione: canali coibentati condizioni:buone*
Elettrico:	*tipologia:sottotraccia,tensione:220V, condizioni:mediocri*
Idrico:	*tipologia:sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: mediocri*
Termico	*tipologia:autonomo, alimentazione: diretta da bombolone gpl, rete di distribuzione: tubi in polipropilene per riscaldamento a pavimento condizioni:buone*

Destinazione	Parametro	Sup.reale/ potenz.	Coeff.	Sup. equiv.
abitazione	sup lorda di pavimento	135,00	100,00	135,00
Bosco ceduo	sup lorda	1280 mq		
Vigneto	sup lorda	2370 mq		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al IV° trimestre 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per abitazioni, con stato di conservazione abitabile, poste nella periferia di Terni tra € 700,00 al mq ed € 900,00 al mq di superficie. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il II° semestre 2017 propone prezzi di mercato variabili tra € 650,00 ed € 850,00 al mq di superficie.
Dal quadro rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 800,00 al mq ed Euro 900,00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie utile di 800,00 €/mq.

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

8.3 Valutazione corpi:

Lotto unico. Abitazione di tipo popolare [A4]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	135,00	€ 800,00	€ 108.000,00
Bosco ceduo	1280 mq		€ 1000,00
Vigneto	2370 mq		€ 2000,00

Valore corpo	€ 111.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 108.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Lotto unico	Abitazione di tipo popolare [A3]	135,00	€ 108.000,00	€ 108.000,00
Bosco ceduo		1280 mq	€ 1000,00	€ 1000,00
Vigneto		2370 mq	€ 2000,00	€ 2000,00
			Totale	€ 111.000,00

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%)	€ 16.650,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù	€ 0,00

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3500,00
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:	€ **90.850,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ **0,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ **0,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ **0,00**

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Trabattoni

Allegati:

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

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Casteldilago - Arrone - Terni (TR)**
Casteldilago di Arrone, alla Via dello Sportello n.4
Lotto: 004

4. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:

D. Quota e tipologia del diritto:

Piena proprietà per la quota di 1/2 di signor OMISSIS nato a Temi il OMISSIS in regime di comunione legale dei beni, con la Sig.ra OMISSIS per la quota di 1/2. L'intera proprietà delle unità immobiliari in Arrone, distinte al Catasto Urbano alla Via dello Sportello n. 37, al foglio 8 particella 125 sub. 15, particella 125 sub. 17, natura A3 di classe 2, di 4,0 vani e mq. 101, rendita catastale 177,66.

I proprietari sono per la quota di 1/2 del Sig.OMISSIS , per la quota di 1/2 Sig.ra OMISSIS

L'immobile è posto al piano terra ed è composto da disimpegno, camera e bagno. Al piano seminterrato da camera e centrale termica.

Identificato al catasto Fabbricati :

- Intestazione: I proprietari sono per la quota di 1/2 di signor OMISSIS nato a Temi il OMISSIS in regime di comunione legale dei beni, con la Sig.ra Di OMISSIS per la quota di 1/2. L'intera proprietà delle unità immobiliari in Arrone, distinte al Catasto Urbano alla Via dello Sportello n. 37, al foglio 8 particella 125 sub. 15, particella 125 sub. 17, natura A3 di classe 2, di 4,0 vani e mq. 101, rendita catastale 177,66.

Identificato al catasto Terreni:

- Intestazione: I proprietari sono per la quota di 1/2 di signor OMISSIS nato a Temi il OMISSIS in regime di comunione legale dei beni, con la Sig.ra OMISSIS per la quota di 1/2. L'intera proprietà delle unità immobiliari in Arrone, distinte al Catasto Urbano alla Via dello Sportello n. 37, al foglio 8 particella 125 sub.

2. Descrizione generale sommaria:

Caratteristiche zona: periferica normale. Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Importanti centri limitrofi:la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno
Importanti centri limitrofi: Terni(TR).
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.
Attrazioni storiche: Parco Archeologico di Carsulae
Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Terni 12 km – Autostrada Casello di Orte 30 KM - Autobus 0,5 Km – Superstrada 3 Km.

3. Stato di possesso:

Occupato dall'esecutati in qualità di proprietario dei beni.

4. Vincoli ed oneri giuridici:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **-**

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **-**
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Trascrizione costituzione di vincolo di destinazione reg. gen. 11581 reg part. 7831 del 07/12/2001 a favore della regione Umbria con sede in Perugia contro OMISSIS e OMISSIS coniugi in regime di comunione legale per la quota di ½ di proprietà ciascuno , in virtù di scrittura privata notaio Pasqualini di Terni del 09/11/2001 rep. 19779. I signori OMISSIS si sono impegnati a non modificare il vincolo di destinazione , ad attività ricettive extra-alberghiere, per la durata di 10 anni a decorrere dalla data di pubblicazione nel BUR della delibazione di ammissione a contributo del fabbricato di proprietà dei medesimi in arrone fog. 8 particella n. 125 sub 15 e particella graffata n. 125 sub 17
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **-**

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

4.2.1 Iscrizioni:
- *Iscrizione ipoteca giudiziale registro ge. N. 3663 reg.part. n. 394dell' 8/04/2013 di €250 000 a favore Banca delle Marche spa con sede in Ancona c .f. 01377380421, domicilio ipotecario eletto presso l'ag. N. 1 BDM in Terni via Bartocci n. 10, OMISSIS con sede in Arrone, OMISSIS nato ad Arrone il, OMISSIS n. a Terni il, OMISSIS n. ad Arrone il e OMISSIS N. A Terni il, in virtù di decreto ingiuntivo del tribunale di Macerata del 04/04/2013 rep. N. 686/2013 . A garanzia della somma di € 223656,45. Ipoteca ;*

- *Iscrizione ruolo reg. gen. 963 reg. part. N. 120 del 05/02/2015 di € 83582,84 a favore di equitalia Centro spa con sede in Firenze C.F. 03078981200 domicilio ipotecario eletto in Terni via Bramante n. 99, contro OMISSIS n. a Terni il, in virtù di atto Equitalia Centro Spa di Firenze del 29/01/2015 rep. 474 a garanzia della somma di € 41791,42.*

Pignoramenti:

4.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento derivante da atto di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Terni, in data 30.11.2016 repertorio n. 3743/2016, trascritto in Terni in data 12.01.2017 al n. 3 con registro generale n.385e registro particolare n. 289.
4.2.3 Altre trascrizioni: ***nessuna***
4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: ***nessuna***

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:
4.3.1 Conformità urbanistica edilizia:
Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato realizzato in epoca remota in data anteriore al 1° settembre 1967, che successivamente non è stato oggetto di pratiche edilizie.
Si dichiara la conformità edilizia.
Necessita del Certificato di Agibilità presso il Comune di Arrone.
Costo presunto per redazione di agibilità: € 1.500,00
Oneri totali : € 1.500,00

4.3.2 Conformità catastale:
Le planimetrie catastali attuali corrispondono con lo stato di fatto.
Si dichiara la conformità catastale.
Costo presunto per redazione della pratica catastale: € 0,00
Oneri totali: € 0,00

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze: **nessuna.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- I proprietari sono signor OMISSIS nato a Temi il OMISSIS in regime di comunione legale dei beni, con la Sig.ra OMISSIS per la quota di 1/2. **Dal 3/2/1993 ad oggi attuali proprietari** In in virtù dell'atto di compravendita per notar Angelo Alcini di Temi del 3/2/1993 repertorio n. 82431.

6.2 Precedenti proprietari:

Signori OMISSIS nato a Ferentillo il OMISSIS , OMISSIS nata a Ferentillo e OMISSIS nato a Terni il OMISSIS tutti in regime di comunione dei beni, per la quota di un terzo di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar OMISSIS di Temi del 18/9/1989 repertorio n. 14867.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato realizzato in epoca remota in data anteriore al 1° settembre 1967 e oggetto di pratiche edilizie successive.

7.1 Conformità edilizia: L'immobile è conforme.

7.2 Conformità urbanistica:

L'area in cui ricade il fabbricato è censita dal P.R.G. approvato dal Comune di Arrone con deliberazione del Dcc n.2 e n. 3 del 03/02/2014: adozione nuovo PRG Parte Operativa

Tavola A:

Centro storico

Descrizione del lotto di cui al punto lotto unico

- I proprietari sono per la quota di 1/2 di signor OMISSIS nato a Temi il OMISSIS in regime di comunione legale dei beni, con la Sig.ra OMISSIS per la quota di 1/2. L'intera proprietà delle unità immobiliari in Arrone, distinte al Catasto Urbano alla Via dello Sportello n. 37, al foglio 8 particella 125 sub. 15, particella 125 sub. 17, natura A3 di classe 2, di 4,0 vani e mq. 101, rendita catastale 177,66.

L'immobile è posto al piano terra ed è composto da disimpegno, camera e bagno. Al piano seminterrato da camera e centrale termica.

Identificato al catasto Fabbricati :

- I proprietari sono per la quota di 1/2 di signor OMISSIS nato a Temi il OMISSIS in regime di comunione legale dei beni, con la Sig.ra OMISSIS per la quota di 1/2. L'intera proprietà delle unità immobiliari in Arrone, distinte al Catasto Urbano alla Via dello Sportello n. 37, al foglio 8 particella 125 sub. 15, particella 125 sub. 17, natura A3 di classe 2, di 4,0 vani e mq. 101, rendita catastale 177,66.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

Fondazioni:	*materiale: in muratura, condizioni: sufficienti*
Strutture verticali:	*materiale: in muratura, condizioni : sufficienti*
Travi:	*materiale: legno e c.a, condizioni: sufficienti*
Solai:	*materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti*
Solai:	*materiale: legno e pianelle, condizioni: sufficienti*
Copertura:	*materiale: legno e pianelle, condizioni: sufficienti*
Scale:	*materiale: legno e acciaio, condizioni: sufficienti*

Componenti edilizie e costruttive:

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

Impianti:

Gas:	*tipologia sottotraccia,alimentazione:bombolone gpl, rete di distribuzione: canali coibentati condizioni:buone*
Elettrico:	*tipologia:sottotraccia,tensione:220V, condizioni:mediocri*
Idrico:	*tipologia:sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: mediocri*
Termico	*tipologia:autonomo, alimentazione: diretta da bombolone gpl, rete di distribuzione: tubi in polipropilene per riscaldamento a pavimento condizioni:buone*

Destinazione	Parametro	Sup.reale/ potenz.	Coeff.	Sup. equiv.

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

abitazione	sup lorda di pavimento	101,00	100,00	101,00
	Totale Sup. equivalente	**101,00**		**101,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al IV° trimestre 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per abitazioni, con stato di conservazione abitabile, poste nella periferia di Terni tra € 700,00 al mq ed € 900,00 al mq di superficie. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il II° semestre 2017 propone prezzi di mercato variabili tra € 650,00 ed € 850,00 al mq di superficie.
Dal quadro rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 800,00 al mq ed Euro 900,00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie utile di 800,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

Lotto unico. Abitazione di tipo popolare [A4]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	101,00	€ 800,00	€ 80.800,00

Valore corpo	€ 108.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 108.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.000,00

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Lotto unico	Abitazione di tipo popolare [A3]	101,00	€ 80.800,00	€ 80.800,00

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%)	€ 68.680,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Trabattoni

Allegati:

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

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

Data presentazione: 28/12/1939 - Data: 15/01/2018 - n. TR0002115 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII, n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.° 7756276

Comune Arrone (Castelaldiago) Ditta Ascani Giulio fu Settimio

Via Della Chiesa N.° 25

(Indicare cognome, nome, paternità, domicilio, ecc.)

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di

Talloncino di riscontro

DELLA

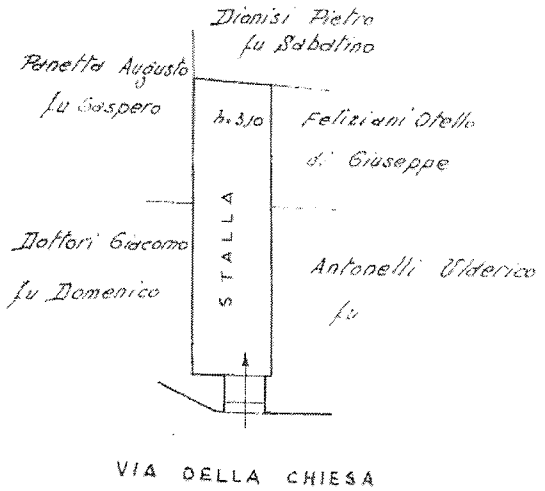
SCHEDA NUMERO

7756276

n. 186

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

p. t.



ORIENTAMENTO

H

SCALA 1:200

Compilata da

Domenico Zapetti

Data 6 Febbraio 1940 XVIII°

00354498

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2018 - Comune di ARRONE(A391) - < Foglio: 8 Particella: 144 - Subalterno: 5 >
VIA DELLA CHIESA CASTEL DI LAGO n. 25 piano: T.

Data presentazione: 28/12/1939 - Data: 15/01/2018 - n. TR0002115 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

Firmato Da: TRABATTONI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 146c8a1095625834b1a131143ae59f6f4

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0076296 del 10/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arrone

Via Del Borgo Fraz.casteldilago civ.

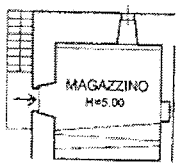
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 8
Particella: 116
Subalterno: 2

Compilata da:
Simonetti Francesco

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Terni N. 356

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO 2° SEMINTERRATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2018 - Comune di ARRONE(A139) - < Foglio 8 Particella 116 - Subalterno 2 >
VIA DEL BORGO piano: S2.

Ultima Planimetria in atti

Firmato Da: TRABATTONI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 146c8a109562583 4b1a13143ae9f6f4

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

Firmato Da: TRABATTONI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 146c8a1095625834b1a13143ae59fbf4

Beni in **Terni (Terni)**

Località/Frazione **Casteldilago - Arrone - Terni (TR)**

Casteldilago di Arrone, alla Via dello Sportello s.n.c

Lotto: 002

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

Firmato Da: TRABATTONI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 146c8a1095625834b1a13143ae59fbf4

Ing. Andrea TRABATTONI Lungonera Savoia, 126 05100 TERNI P. IVA 01235170550 C.F. TRB NDR 70P07 L117E
Tel. Fax 0744.471525 Cell. 329.4312873 E-mail info@ingegneriatrabattoni.it www.ingegneriatrabattoni.it

Firmato Da: TRABATTONI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 146c8a109562583 4b1a13143ae59fbf4