

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: <Omissis>

contro: <Omissis> <Omissis>

N° Gen. Rep. **167/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Alessandro Baiocco**

Codice fiscale: BCCLSN76C31C744C

Studio in: Via Cesare Nebbia 10 - 05018 Orvieto

Telefono: 0763-393170

Fax: 0763-393170

Email: baioccoale@gmail.com

Pec: alessandro.baiocco@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Osteria n.56 - Parrano (Terni) - 05010

Lotto: 001

Corpo: Lotto 001

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis>, <Omissis>, proprietà 1/1, foglio 14, particella 54, subalterno 2, indirizzo Via Osteria n.56, piano t-1, comune Parrano, categoria A/7, classe 1, consistenza 12,5, superficie 388 mq., rendita € €1.387,98

2. Stato di possesso

Bene: Via Osteria n.56 - Parrano (Terni) - 05010

Lotto: 001

Corpo: Lotto 001

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Osteria n.56 - Parrano (Terni) - 05010

Lotto: 001

Corpo: Lotto 001

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Osteria n.56 - Parrano (Terni) - 05010

Lotto: 001

Corpo: Lotto 001

Creditori Iscritti: <Omissis>

5. Comproprietari

Beni: Via Osteria n.56 - Parrano (Terni) - 05010

Lotto: 001

Corpo: Lotto 001

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Osteria n.56 - Parrano (Terni) - 05010

Lotto: 001

Corpo: Lotto 001

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Osteria n.56 - Parrano (Terni) - 05010

Lotto: 001

Corpo: Lotto 001

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Osteria n.56 - Parrano (Terni) - 05010

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 286.769,45

Beni in Parrano (Terni)

Località/Frazione

Via Osteria n.56

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto 001.

Abitazione in villini [A7] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Via Osteria n.56

Quota e tipologia del diritto

1/1 di <Omissis> <Omissis> - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <Omissis> - Residenza: <Omissis> - Stato Civile: <Omissis>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis>, <Omissis>, proprietà 1/1, foglio 14, particella 54, subalterno 2, indirizzo Via Osteria n.56, piano t-1, comune Parrano, categoria A/7, classe 1, consistenza 12,5, superficie 388 mq., rendita € € 1.387,98. (Vedi Allegato n.2)

Confini: Confini: sub.1 bene comune non censibile, sub.3 proprietà <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> <Omissis> <Omissis> salvo altri.

(Vedi Allegato n.3)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Parrano, borgo di origine etrusca, si sviluppa in maniera rilevante nel Medioevo a partire dal castello, costruito intorno all'anno Mille su rovine romane. Prima di divenire un libero comune nel 1500, fu dominato dapprima alla vicina Orvieto e, successivamente, da varie Signorie locali. Immerso nella collina umbra, oltre ad essere luogo di notevoli produzioni agricole, è anche meta turistica grazie alla presenza di numerose sorgenti di acqua minerale, utilizzate nelle cure idropiniche. Nelle immediate vicinanze del borgo, si segnalano le "Tane del Diavolo", delle vere e proprie grotte risalenti all'età del Bronzo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: autostrada

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Grotte e sorgenti di acqua termale

Attrazioni storiche: Castello e antico borgo

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da <Omissis> <Omissis>, in qualità di proprietario dell'immobile

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di <Omissis> contro <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis> (Debitore non datori di ipoteca); Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 309.874,00; Importo capitale: € 154.937,00 ; A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 15/05/2002 ai nn. 58290; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - ufficio Provinciale di Terni - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/05/2002 ai nn. 5296/1020 ; Note: Unità Negoziale, Catsto Fabbricati, Comune di Parrano, censita al foglio n.14 p.lla 54 sub.2, A/7, consistenza 12,5 vani, via Osteria, piano terra e primo. (Vedi Allegato n.2)

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di <Omissis> contro <Omissis> <Omissis>; A rogito di Tribunale di Terni Unep in data 07/07/2016 ai nn. 2270 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - ufficio Provinciale di Terni - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/07/2016 ai nn. 7211/5151; Unità Negoziale, Catasto Fabbricati, Comune di Parrano, censita al foglio n.14 p.lla 54 sub.2, A/7, consistenza 12,5 vani, via Osteria, piano terra e primo. (Vedi Allegato n.2)

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione

A tutto il 24/01/2017 (Vedi Allegato n.2).

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: Nulla

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L"accesso per i soggetti diversamente abili è permesso dagli ingressi posti al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G presunta

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> <Omissis> fu <Omissis> <Omissis> <Omissis> <Omissis> <Omissis> <Omissis> <Omissis> <Omissis> dal 16/10/1943 al 19/10/1946. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successione registrata al n.60 vol.127, testamento del Dott. Anselmi reg.to in Orvieto il 24/04/1944 al n.197.; trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Terni, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 08/03/1945, ai nn. 127/107.

Note: Contro <Omissis> <Omissis> <Omissis> a favore di <Omissis> <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis> <Omissis>.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis> per la quota di 2/9 <Omissis> <Omissis>, <Omissis> e <Omissis> per la quota di 7/9 dal 19/10/1946 al 19/10/1946. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Pettrossi Angelo, in data 19/10/1946, ai nn. 598; trascritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Terni, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 01/11/1946, ai nn. 581/539.

Note: Contro <Omissis> <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis> <Omissis> a favore di <Omissis> <Omissis> <Omissis> per la quota di 2/9, <Omissis> <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis> <Omissis> per la quota di 7/9.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis>, <Omissis> e <Omissis> dal 19/10/1946 al 07/09/1957. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Pettrossi Angelo, in data 19/10/1946, ai nn. 599; trascritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Terni, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 01/11/1946, ai nn. 583/540.

Note: Contro <Omissis> <Omissis> per la quota di 2/9 (donazione) a favore di <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis>.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis> dal 07/09/1957 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonelli Carlo, in data 07/09/1957, ai nn. 600; trascritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Terni, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28/09/1957, ai nn. 320/793.

Note: Contro <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> a favore di <Omissis> <Omissis> divenendo pieno proprietario terreno al foglio 14 p.lla 54 ed altri beni.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Da una ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Parrano dalla data del 1967 non sono stati riscontrati titoli abilitativi come citato dalla risposta dell'ente stesso in data 06/02/2017 (vedi Allegato n.4). Come prova della data di realizzazione dell'immobile, ossia anteriore al 1967, vi è un atto con cui <Omissis> <Omissis> cede alla moglie <Omissis> <Omissis> la piena proprietà di un lastrico solare con diritto di sopraelevazione, in forza del rogito del notaio Svenio Quaranta del 30/09/1966 rep.2043, attualmente sub.3

7.2 Conformità urbanistica:**Parrano (Terni) CAP: 05010, Via Osteria n.56**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde con quanto previsto dalla zona di appartenenza del piano regolatore del Comune di Parrano e precisamente alla zona UB - Zone di completamento edilizio a prevalente funzione, che comprende gli insediamenti consolidati esterni ai centri e ai nuclei storici e le destinazioni d'uso compatibili sono quelle residenziali (prevalenti) e quelle di servizio alla residenza. (vedi Allegato n.1).

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Lotto 001**

La proprietà oggetto di esecuzione, sita nel Comune di Parrano, Via Osteria n. 56, censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Terni, Comune di Parrano al Foglio n. 14, Part.III n. 54, Sub. n. 2, consiste in una rata di un fabbricato, di pregevole fattura, edificato negli anni antecedenti al 1967, non risultano infatti atti autorizzativi presso gli archivi comunali, ma già alla data del 30/09/1966, data in cui il Sig. <Omissis> <Omissis> cedeva alla Signora <Omissis> <Omissis> un lastrico solare ed il diritto di elevazione, la rata di fabbricato interessata da esecuzione risultava già presente e costruita. Come detto l'intera proprietà risulta di qualità ottima, sia per le rifiniture esterne che per quelle interne, oltreché per la locazione semirurale posta nelle vicinanze del centro di Parrano (vedi Allegato n.1-5). Parrano si trova su un'altura di oltre 400 m s.l.m., a nord ovest di Terni, a sud ovest di Perugia, e a 40 km a nord di Orvieto da cui si raggiunge – dopo un tratto di autostrada – con la strada provinciale 52 che si inerpica fino al

borgo, da cui si domina la valle del fiume Chiani. Alla base del rilievo su cui si trova il borgo si snoda un labirinto di cavità carsiche, le Tane del Diavolo, dove scorrono acque termali che scaturiscono in una pozza a una temperatura di circa 28 gradi. In queste forre sono stati trovati reperti che risalgono all'Età del bronzo. La Tana Minore, la Tana del Rospo Superiore e la Tana del Faggio, o Grotta Grande, sono le cavità più scandagliate. Nei meandri della Forra vennero scoperti fondi di capanne, ceramiche, vasetti di terracotta, collane e frammenti di ossi animali. Vista la particolarità di questo piccolo borgo, vedi la presenza del castello attorno al quale si sviluppò il paese, o le terme poste alle pendici dell'altura, immobili come quello in oggetto assumono valori maggiori rispetto ad altri posti in luoghi diversi, da qui nasce un aumento del valore estrinseco del bene. Nonostante la proprietà, presa nel complesso, potrebbe avere un ottimo mercato, invece l'unità immobiliare in sé, quella oggetto di esecuzione, mostra una caratteristica che allo stato attuale la rende invendibile. L'unità immobiliare risulta interclusa dalla proprietà dei Signori <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> <Omissis> <Omissis> <Omissis> <Omissis> eredi <Omissis> <Omissis> sub.3, Infatti l'accesso all'appartamento di proprietà esclusiva del Signor <Omissis> <Omissis> avviene da un piccolo disimpegno di altra proprietà, rendendolo, almeno allo stato attuale e secondo quanto riportato in Catasto, inaccessibile se non attraversando la proprietà censita con il subalterno n. 3 (vedi Allegato n.1-3).

Tale precisazione è stata fatta in premessa in quanto se non si interviene con un insieme sistematico di opere il bene risulta invendibile, pertanto nella stima si terrà conto dell'importo preventivo delle opere necessarie a rendere l'unità immobiliare autonoma (Vedi Allegato n.6-7). L'immobile si sviluppa su due piani, terra e primo, l'accesso avviene dal piano primo, attraverso il disimpegno di cui sopra si raggiungono un soggiorno, una cucina, uno studio ed un ulteriore disimpegno dove è posto il collegamento con il piano terra, attraverso una scala in struttura lignea. Questo piano si completa con due balconi in cemento armato e pavimentati, uno nel soggiorno ed uno nella cucina. Il piano terra è composto da una zona cucina / pranzo, un soggiorno / pranzo, un salotto, due stanze da letto due ripostigli ed un piccolo w.c.. In una zona che ha anche la funzione di intercapedine, (scannafosso), è stata ricavata un'ampia e curatissima cantina ed una centrale termica, quest'ultima in comune con l'altra unità immobiliare costituente il fabbricato.

L'abitazione, ad entrambe i piani, vanta come caratteristica degli ampissimi spazi, le stanze sono infatti tutte di metratura consistente, ad esclusione della zona notte al piano terra, (probabilmente la zona notte effettivamente utilizzata risiede al piano primo nel subalterno n.3, ma questa questione si affronterà successivamente). Le rifiniture sono di buona qualità seppure ad oggi risultino datate, soprattutto al piano terra la cura dei dettagli ed il valore delle rifiniture donano all'appartamento una classe senz'altro non ordinaria; la parte dove è stata ricavata la zona notte, essendo in parte interrata presenta segni di umidità e la qualità generale scende di molto rispetto agli altri ambienti. Il piano primo rispecchia le qualità del piano sottostante: grandi stanze ben rifinite con elementi e materiali di pregio; nonostante questo anche al piano primo, come al terra, la vecchiaia di tali elementi di finitura inizia a mostrarsi denotando numerosi interventi di manutenzione ordinaria necessari. Gli impianti ad entrambi i piani, seppure anche in questo caso risultino vetusti, sono perfettamente funzionanti e tutti realizzati sottotraccia, ad esclusione di alcuni tratti di quello termico che risulta a vista. I radiatori sono alimentati sia dalla caldaia al piano terra, che da un caminetto a legna al piano primo. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, e sono presenti alcuni doppi infissi esterni in alluminio in corrispondenza delle aperture maggiormente esposte. L'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è esternamente rivestito in pietra e denota caratteristiche pregevoli (vedi Allegato n.5), anche l'area esterna, censita al Sub. n. 1 come bene comune non censibile, insieme alla c.t., risulta ben mantenuta ed ampia.

Le due unità immobiliari che costituiscono il fabbricato, (sub. n. 2 e n. 3), sono nate e vengono ad oggi utilizzate come unico appartamento, questo tra l'altro spiega le ridotte dimensioni della zona notte posta al piano terra del sub. n. 2, rispetto a tutte le altre stanze, probabilmente la vera zona notte dell'appartamento risiede al piano primo nella proprietà <Omissis> <Omissis> ed altri. Nonostante tutto il subalterno oggetto di esecuzione attraverso alcune opere edili, che si possono meglio riscontrare nei grafici allegati (vedi Allegato n.6), può esser reso autonomo rispetto al resto dell'immobile divenendo quindi vendibile. Tamponando e realizzando nuove aperture sui tramezzi al piano primo, spostando l'ingresso presso il soggiorno al piano terra e dividendo gli impianti l'appartamento in questione diverrebbe indipendente dal resto, a fronte di una spesa riportata nel computo metrico (vedi Allegato n.7) e decurtata dal valore finale dell'immobile. Ovviamente tale divisione va ad influire sul valore del bene, in quanto per le caratteristiche costruttive e di contesto che presenta, l'immobile è destinato ed è stato pensato e progettato come un'unità immobiliare unica. Il proprietario avendo trasformato nel tempo il fabbricato in una tipologia bifamiliare, una parte del valore viene perso, venendo meno l'indipendenza che caratterizza la proprietà oggi. Confini catastali: unità immobiliare foglio n.14 p.IIa 54 sub.1 bene comune non censibile e foglio n.14 p.IIa 54 sub.3 <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis> <Omissis> <Omissis> <Omissis> e salvo altri (vedi Allegato n.3).

Si conferma la rispondenza ipocatastale storica/attuale e catastale/urbanistica del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Si conferma la regolarità urbanistica.

La ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni a tutto il 24/01/2017 è stata effettuata con i seguenti nominativi:

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> (TR) il <Omissis>, c.f. <Omissis>;
 <Omissis> <Omissis> o <Omissis> <Omissis>.
 e con la seguente unità immobiliare:
 Foglio n.14, particella 54, sub.2, Catasto fabbricati, Comune di Parrano.
 (vedi Allegato n.2)

In conclusione l'intestazione dell'immobile oggetto di esecuzione presso la Conservatoria corrisponde a quella catastale risultando di piena proprietà per la quota di 1/1 al sig. <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> (TR) il <Omissis>, c.f. <Omissis> a tutto il 24/01/2017. (vedi Allegato n.2)

PARTI COMUNI DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade all'interno di un immobile che oltre ad essere suddiviso in diverse unità immobiliari ha anche una parte comune denominata beni comuni non censibili e nel dettaglio: Il sub.1 della particella 54 del foglio n.14 nell'elaborato planimetrico viene definito "bene comune non censibile" come area di corte e C.T. al piano terra, rampa scale e portico al piano primo. (vedi Allegato n.3)

STORICO CATASTALE IMMOBILE SUB.2

Quanto sopra descritto, dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio, risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Parrano, come segue: foglio n.14 particella n.54 sub.2, categoria A/7, classe 1, consistenza 12,5 vani, rendita catastale €.1.387,98, via Osteria n.56, piano terra e primo, giusta variazione nel classamento del 07/11/1992 in atti dal 10/12/1999 n.2451.1/1992, giusta costituzione del 07/11/1992 in atti dal 07/11/1992 dichiarazione di nuova costruzione presentata il 16/04/1987 n.2451.1/1992 (vedi Allegato n.2)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di <Omissis> <Omissis> - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <Omissis> - Residenza: ' <Omissis> ' - Stato Civile: ' <Omissis> '

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq **443,80**

Superficie utile di circa mq **275,75** ad uso abitativo, superficie utile mq **63,00** ad uso cantina e superficie mq **13,80** ad uso terrazzo.

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1962

ha un'altezza utile interna di circa m. 325

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **solaio in latero cemento** condizioni: **buone**

Fondazioni

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **funzionante** conformità: **impianto con caratteristiche dell'epoca di costruzione, anno 1962**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **impianto con caratteristiche dell****Calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	340,00	1,00	340,00
Cantina	sup reale lorda	90,00	0,50	45,00
Balconi	sup reale lorda	13,80	0,30	4,14
443,80			389,14	

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: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1150

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato e sulla scorta della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. Si precisa inoltre che nell'assegnazione del valore al mq. si è tenuto conto che l'unità immobiliare in questione fa parte di un fabbricato con tipologia bifamigliare e dei diritti sulle parti comuni dell'intero complesso, censito nell'elaborato planimetrico come sub.1 della p.lla 54 del foglio n.14, area di corte e C.T. al piano terra, rampa scale e portico al piano primo (vedi Allegato n.3). Inoltre dall'analisi dei documenti e dal sopralluogo effettuato per il rilievo dell'immobile oggetto di esecuzione è stato riscontrato che il sub.2 risultava non vendibile in quanto l'accesso dall'esterno alle tre stanze poste al piano primo avviene tramite un disimpegno di proprietà del sub 3 intestato a <Omissis> <Omissis> ed altri. Il C.T.U. per rendere vendibile l'immobile ha previsto la tamponatura delle aperture delle tre stanze poste al piano primo con affaccio sul disimpegno di proprietà del sub.3 e successiva realizzazione di numero due nuove aperture, su tramezzi, per collegare le stanze tra di loro. L'ingresso principale, nel progetto, viene spostato al piano terra vista l'esistenza di porte finestre idonee per svolgere tale funzione. Per tali opere il C.T.U. ha redatto un preventivo di spesa, utilizzando il prezzario regionale Umbria 2016, che insieme alle spese tecniche necessarie per la richiesta degli atti autorizzativi in Comune e gli accessori di legge saranno detratti dal valore finale della stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Parrano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni.

8.3 Valutazione corpi:**Lotto 001. Abitazione in villini [A7]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	340,00	€ 750,00	€ 255.000,00
Cantina	45,00	€ 750,00	€ 33.750,00
Balconi	4,14	€ 750,00	€ 3,105,00
Valore Corpo			€ 291.855,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 291.855,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 291.855,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 001	Abitazione in villini [A7]	389,14	€ 291.855,00	€ 291.855,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Preventivo di spesa compreso I.V.A.- Allegato 7	€ -3.835,55
Spese tecniche per atti autorizzativi e censimento presso l'Agenzia delle Entrate di Terni - Settore Territorio, compreso diritti di segreteria, bolli ed accessori di legge,	€ -1.250,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 286.769,45
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
07-02-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Alessandro Baiocco

Allegati

- Allegato n.1 - Estratti di mappa, Ortofoto, Estratto di P.R.G., Planimetria di rilievo;
- Allegato n.2 - Certificati catastali, Certificati servizio pubblicità immobiliare;
- Allegato n.3 - Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- Allegato n.4 - Risposta del Comune di Parrano per ricerca atti autorizzativi;
- Allegato n.5 - Rilievo fotografico immobile sub.2;
- Allegato n.6 - Ipotesi di divisione, planimetrie stato attuale, progetto e raffronto;
- Allegato n.7 - Preventivo di spesa.

Data generazione:
07-02-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Alessandro Baiocco



Il giorno 05/07/2018 alle ore 17:00 è stato effettuato il sopralluogo con la ditta di termoidraulica Alpha Calor snc la ditta elettrica Federico Frellicca per la stesura dei preventivi di spesa per la divisione degli impianti.

Le ditte hanno eseguito i rilievi di rito studiando nella loro completezza gli impianti e precisamente:

Per la parte elettrica si può dividere l'impianto installando un contatore nuovo, realizzando un quadro nuovo con differenziale magnetotermico, ad un costo di €.1335,00 più IVA .

Per la parte Termoidraulica la divisione può avvenire solamente per quanto riguarda l'impianto termico mantenendo la stessa caldaia a gasolio ed installando dei ripartitori che sui termosifoni che segnaleranno l'effettivo consumo delle due unità immobiliari.

Lo stesso lavoro sarà realizzato sui boiler per accumulo acqua calda presenti nei bagni. . Il tutto al costo di €.4.738,50 più IVA .

L'impianto di adduzione dell'acqua sanitaria, proveniente dall'acquedotto comunale, non può essere diviso, in quanto non si è riusciti a rintracciare la conduttura principale che transita all'interno dell'immobile, al di sotto dei pavimenti. Facendo i saggi e procedendo alla rimozione di tratti di pavimento, essendo questo di qualità e tipologia del tutto particolare e di conseguenza non reperibile sul mercato si andrebbe a comprometterne l'integrità e di conseguenza il valore. Per tale motivo onde evitare di non si consiglia di conteggiare i consumi e le conseguenti spese, secondo una ripartizione millesimale possibile soltanto una volta assegnato il bene.

Al fine di separare tangibilmente l'immobile in due unità saranno inoltre necessarie alcune opere edili e di conseguenza prestazioni tecniche il cui costo è rilevabile all'interno del preventivo di spesa allegato (Allegato n. 7).

8.3 Valutazione corpi:

Lotto 001. Abitazione in villini [A7]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	340,00	€ 750,00	€ 255.000,00
Cantina	45,00	€ 750,00	€ 33.750,00
Balconi	4,14	€ 750,00	€ 3.105,00
Valore Corpo			€ 291.855,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 291.855,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 291.855,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 001	Abitazione in villini [A7]	389,14	€ 291.855,00	€ 291.855,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Preventivo di spesa compreso I.V.A.- Allegato 7	€ -8.470,40
Spese tecniche per atti autorizzativi e censimento presso l'Agenzia delle Entrate di Terni - Settore Territorio, compreso diritti di segreteria, bolli ed accessori di legge,	€ -1.250,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 282.134,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 282.134,60

Allegati

Allegato n.7 - Preventivo di spesa;
 Allegato n.9 – Testamento rep.295 del 19/04/1944 del notaio Anselmi Vincenzo;
 Allegato n.10 – Preventivo di spesa delle ditte.

Data generazione:
 11-07-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Alessandro Baiocco



ALLEGATO N.3

Planimetrie Catastali ed elaborato planimetrico.

MODULARIO
P. - Rip. mod. - 487



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

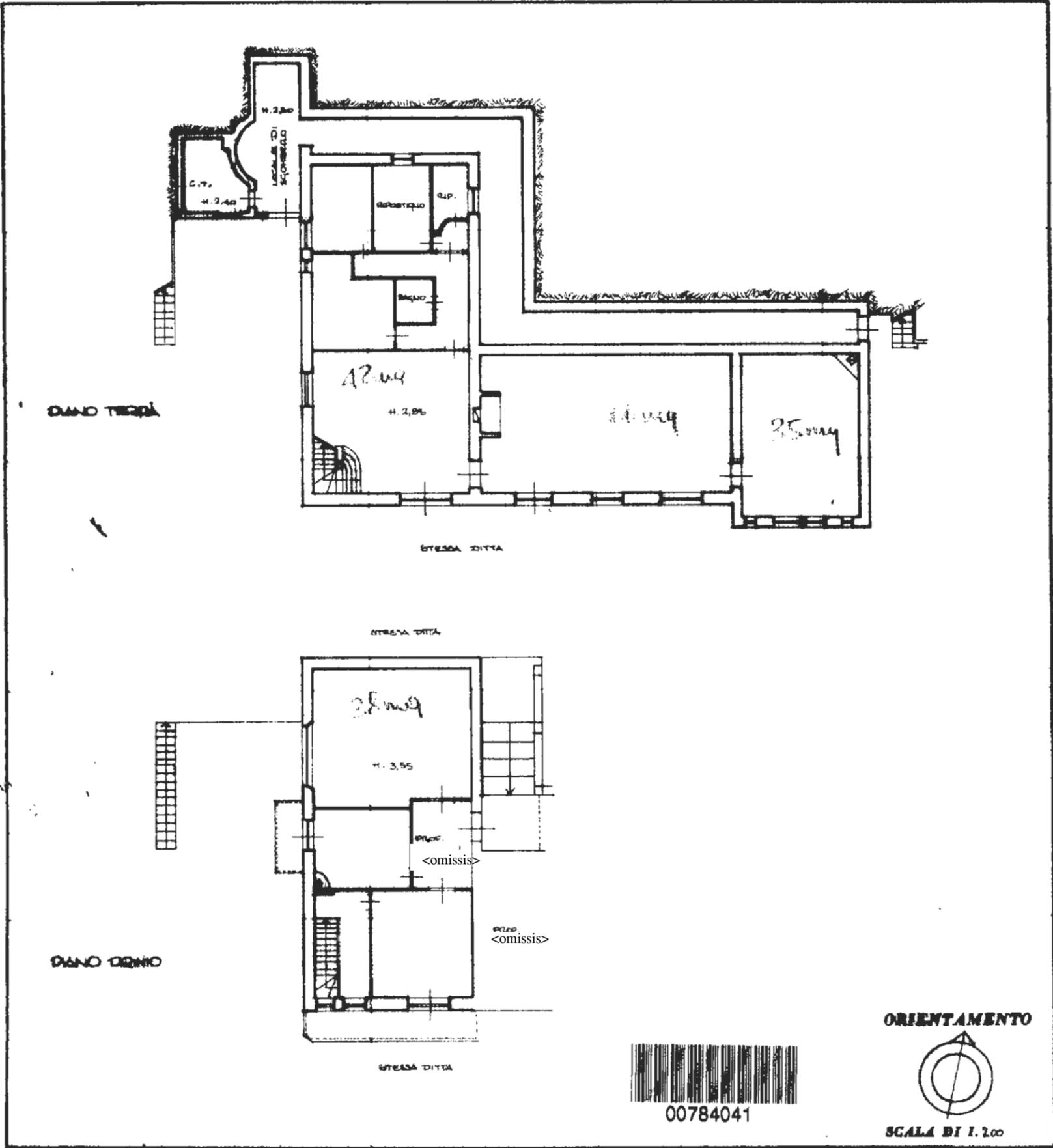
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGI 12 APRILE 1960, N. 458)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PARRANO Via OSTERIA, 56

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____
 PROT. N° _____

FOGLIO 14 N° 54/2

UFFICIO _____

Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
CLAUDIO CUCIANI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di TERNI

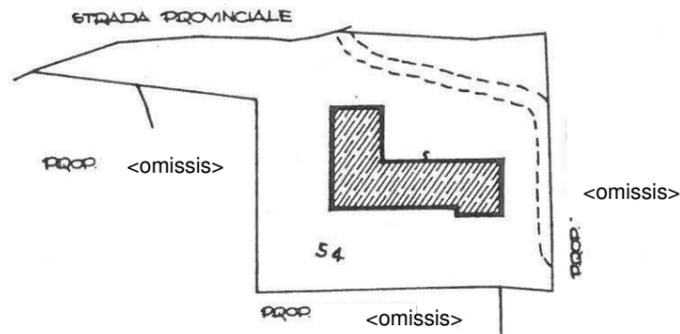
DATA _____

Firma: _____

ELABORATO PLANIMETRICO
ESTRATTO DI MAPPA ED ELENCO DEI SUBALTERNI ATTRIBUITI

COMUNE DI TARRALIO
FOGLIO N° 14

DEIUNCA TIPO MAPPALE
N° DEL



IL TECNICO

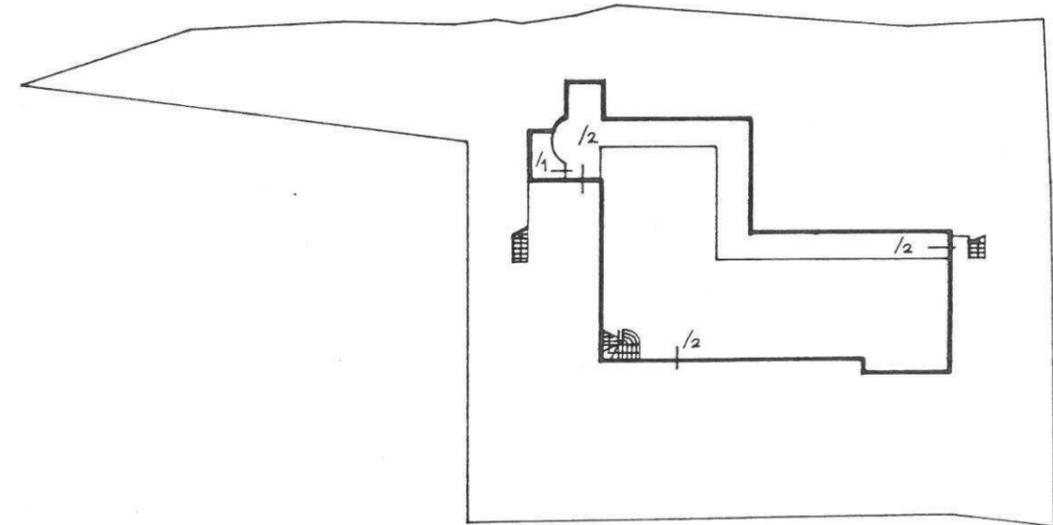


PARTICELLA N° 54

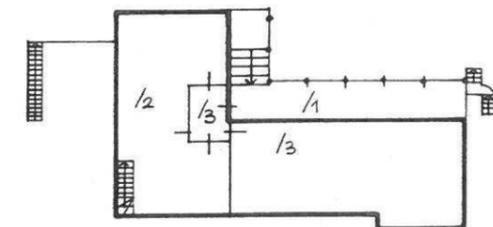
- Sub. 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE
(area di corte e C.T. al P.T., rampa scale e portico P.1)
- " 2 - APPARTAMENTO ed accessori P.T. e P.1
- " 3 - APPARTAMENTO P.1
(venduto a <omissis> con atto Notaio S. QUARANTA del
30.9.1966 reg.to a Orvieto il 06.10.1966 n° 855 vol.105)

DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI 1:500

DIANO TERRENO



DIANO PRIMO



ALLEGATO N.5

Rilievo fotografico immobile sub.2



Foto n.1 - Ingresso della p.lla 54 dalla Strada Comunale, sub.1 Area Comune



.... OMISSIS.....

..... OMISSIS.....

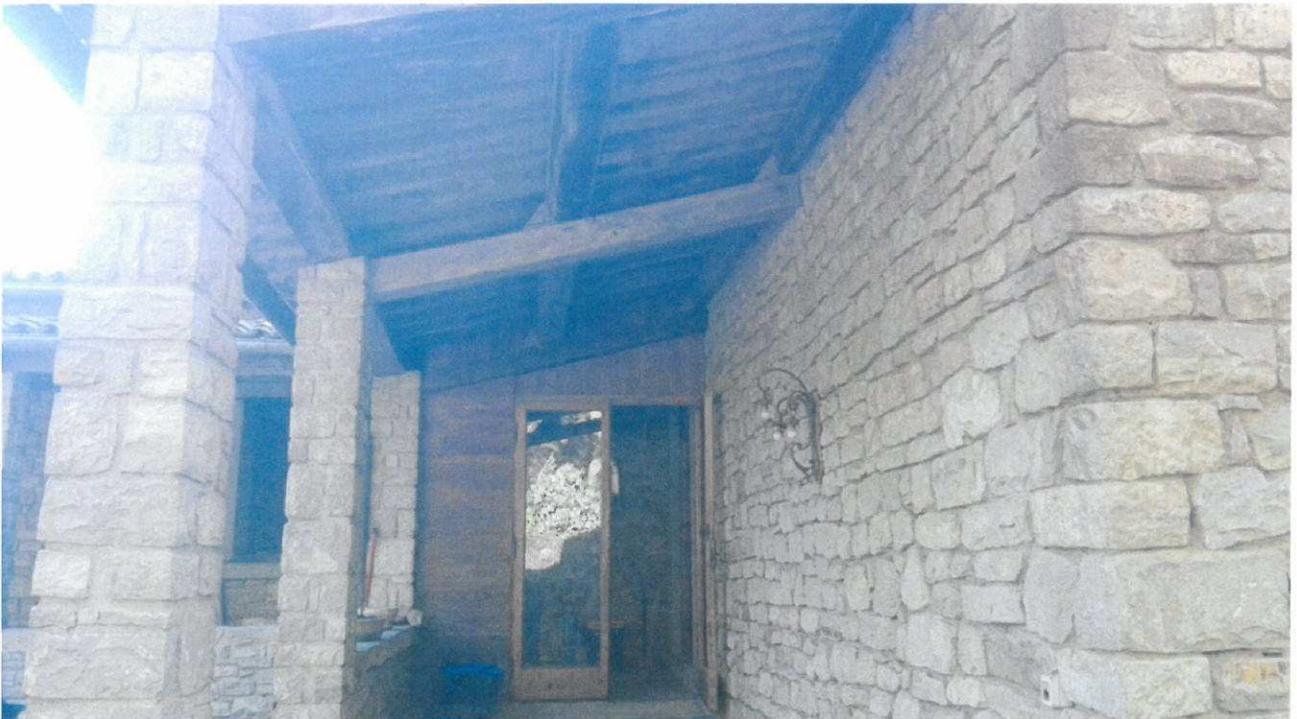


Foto n.4 - Prospetto Nord e portico comune

.....OMISSIS



Foto n.6 - Prospetto Sud

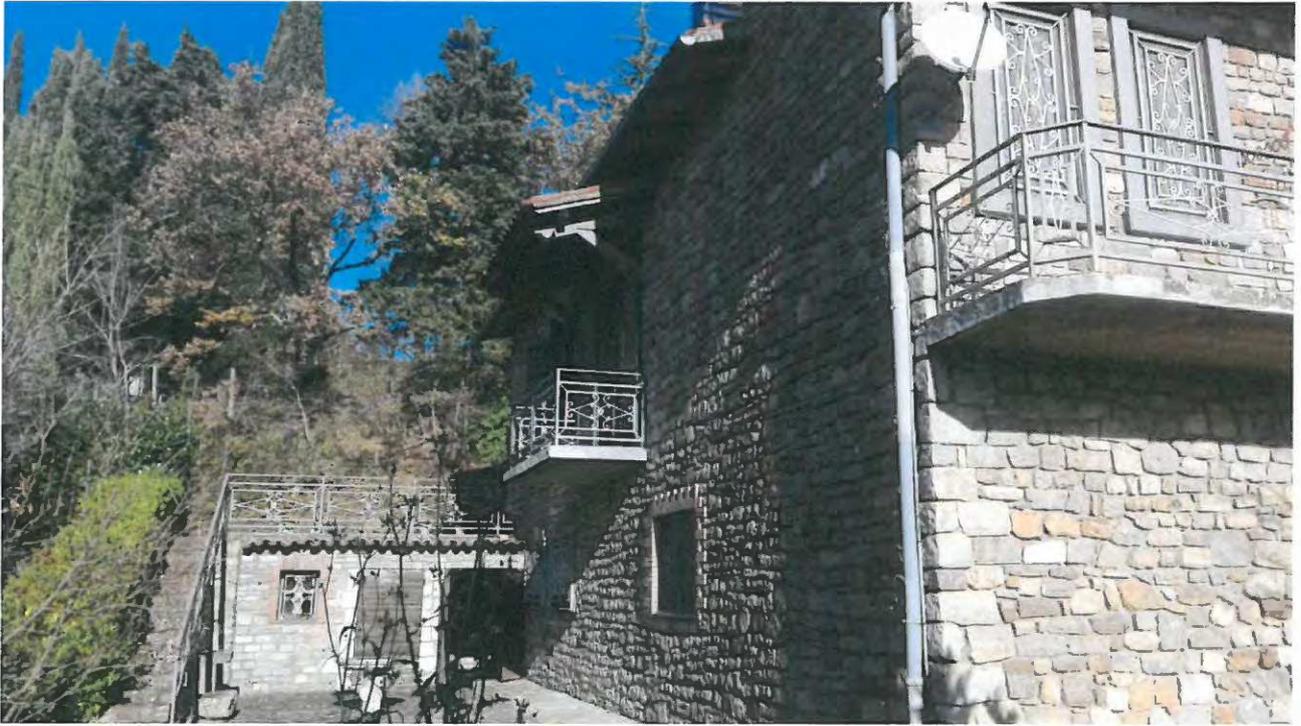


Foto n.7 - Prospetto Ovest



Foto n.8 - Area Comune sub.1



Foto n.9 - Ingresso/disimpegno di proprietà del sub.3.

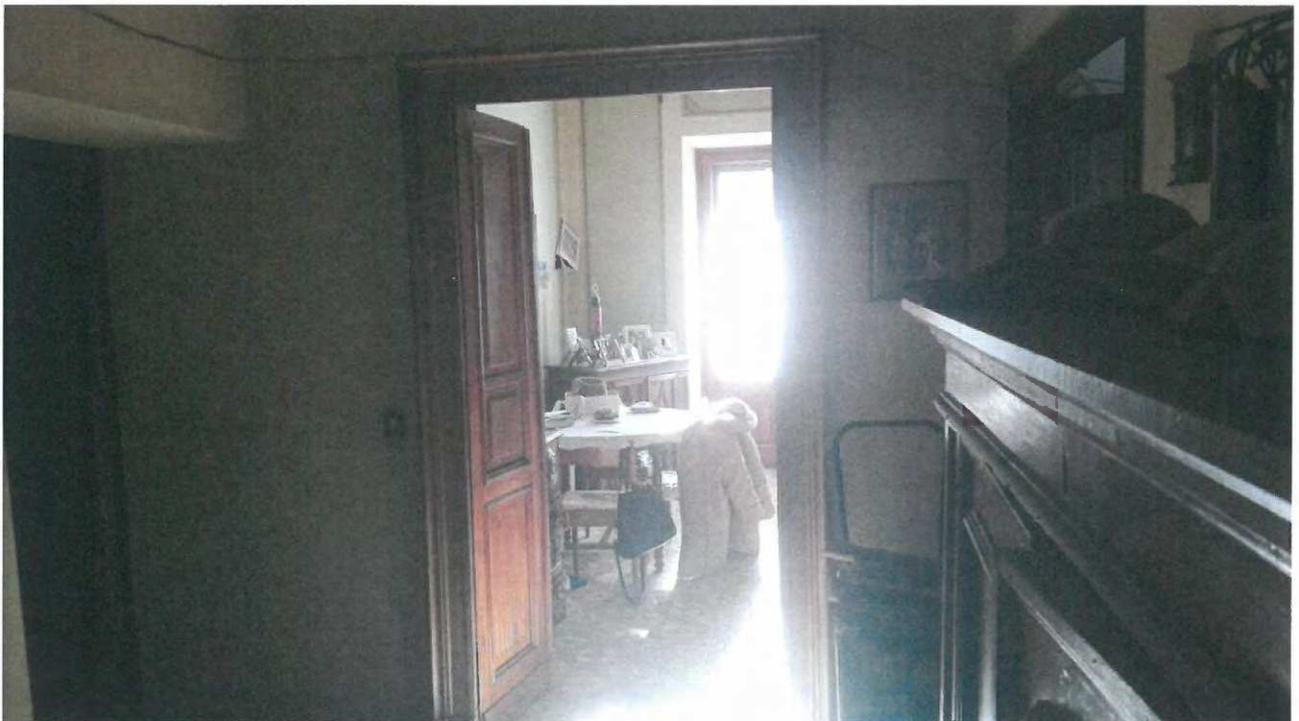


Foto n.10 - Ingresso/disimpegno di proprietà del sub.3.



Foto n.11 - Soggiorno



Foto n.12 - Cucina Piano primo



Foto n.13 - Studio



Foto n.14 - Disimpegno di collegamento tra piano primo e terra



Foto n.15 - Scala di collegamento tra piano terra e primo



Foto n.16 - Cucina/pranzo piano terra



Foto n.17 - Soggiorno/pranzo



Foto n.18 - Salotto



Foto n.19 - Disimpegno Piano terra



Foto n.20 - Letto 1



Foto n.21 - W.c.



Foto n.22 - Ingresso Letto 2



Foto n.23 - Letto 2



Foto n.24 - Ripostiglio 1



Foto n.25 - Ripostiglio 2

Collegio
Gen. Mat.
di Terni
Basiliana N. 864
N. 864
Geometra
ALESSANDRO



Foto n.26 - Cantina/Intercapedine



Foto n.27 - Cantina/Intercapedine



Foto n.28 - Cantina/Intercapedine



Foto n.29 - Cantina/Intercapedine



Foto n.30 - C.t. comune