

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro:
OMISSIS

N° Gen. Rep. **133/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Carlo Fava
Codice fiscale: FVACRL80S07E388M
Partita IVA: 01303330557
Studio in: Strada di Maratta Bassa 104 - 05100 Terni
Email: studiotecnico@geometracarlofava.com
Pec: carlo.fava@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Voc. San Lorenzo 259 - Baschi (TR) - 05023

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS, nata in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; OMISSIS, nato in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., foglio 70, particella 56, subalterno 5, indirizzo Voc.

San Lorenzo n.259, piano S1-T-1, comune Baschi, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 160, rendita € 379.60

2. Stato di possesso

Bene: Voc. San Lorenzo 259 - Baschi (TR) - 05023

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Voc. San Lorenzo 259 - Baschi (TR) - 05023

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Voc. San Lorenzo 259 - Baschi (TR) - 05023

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: Voc. San Lorenzo 259 - Baschi (TR) - 05023

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Voc. San Lorenzo 259 - Baschi (TR) - 05023

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Voc. San Lorenzo 259 - Baschi (TR) - 05023

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Voc. San Lorenzo 259 - Baschi (TR) - 05023

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 126.309,66

Beni in **Baschi (TR)**
Località/Frazione
Voc. San Lorenzo 259

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Baschi (TR) CAP: 05023, Voc San Lorenzo n. 259

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX; OMISSIS, nato in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX., foglio 70, particella 56, subalterno 5, indirizzo Voc. San Lorenzo n.259, piano S1-T-1, comune Baschi, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 160, rendita € 379.60

Derivante da: Variazione del 07/07/2016 Pratica n. Tr0047309 in atti dal 08/07/2016 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 12519.1/2016)

Confini: L'U.I. confina a nord ed est con le p.lle 166 e 135, a sud con la p.lla 135 e ad ovest con i sub 2 e 3 della p.lla 56.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Rurale

Area urbanistica: Zona Agricola

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Baschi, Orvieto

Attrazioni storiche paesaggistiche: Orvieto centro storico, duomo, pozzo di San Patrizio.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00 ; A rogito di Notaio Campioni Franco in data 20/06/2016 ai nn. 25816/16914; Iscritto a Terni in data 27/06/2016 ai nn. 6287/808 ; Note: si precisa che tale iscrizione è relativa ai subalterni 1 e 4 (u.i. che successivamente per fusione catastale hanno generato il sub 5).

4.2.2 *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento immobili; a rogito di Tribunale di Terni – UNEP in data 22/10/2021 n. rep 1700, trascritto a Terni in data 25/11/2021 ai nn. 12929/9847;

Verbale di pignoramento immobili; a rogito di Tribunale di Terni – UNEP in data 22/10/2021 n. rep 1700, trascritto a Terni in data 06/12/2021 ai nn. 13380/10175; (Si precisa che tale trascrizione (come indicato nella sezione D Ulteriori informazioni della nota stessa) è a rettifica della precedente del 25/11/2021 per erronea indicazione dei soggetti contro.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Avvertenze ulteriori: Vedi allegato E Certificato Cause Pendenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXX proprietario/i ante ventennio al 06/03/2007.

In forza di Conferimento in società - a rogito di Notaio Capasso Alberto Vladimiro, in data 30/12/1999, ai nn. 40822; trascritto a Terni, in data 14/04/2001, ai nn. 3355/2309.

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXX dal 06/03/2007 al 20/06/2007 . In forza di Atto tra vivi - a rogito di Notaio Capasso Alberto Vladimiro, in data 07/02/2007, ai nn. 71827; trascritto a Terni, in data 06/03/2007, ai nn. 2839/1722.

Titolare/Proprietario: OMISSIS c.F. XXXXXXXXXXXX dal 20/06/2007 al 24/05/2010 . In forza di conferimento in società - a rogito di Notaio Capasso Alberto Vladimiro, in data 07/06/2007, ai nn. 72795/26651; trascritto a Terni, in data 20/06/2007, ai nn. 7621/4789.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 OMISSIS nato in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 dal 24/05/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cirilli Paolo, in data 24/05/2010, ai nn. 40957/15195; trascritto a Terni, in data 28/05/2010, ai nn. 6599/4105.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n.1553 del 12/06/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/06/1962 al n. di prot. 1553

Abitabilità/agibilità in data 01/09/1963 al n. di prot. 1986

Numero pratica: 175-2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia con cambio d'uso da garage ad abitazione

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 07/06/2010 al n. di prot. 3040

Numero pratica: 251/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Tinteggiatura esterna

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 09/09/2010 al n. di prot. 4662

Numero pratica: 163/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CIL Comunicazione inizio lavori

Per lavori: Manutenzione straordinaria copertura

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/11/2016 al n. di prot. 7474

Numero pratica: 175-2017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Abitabilità/agibilità in data 04/01/2017 al n. di prot. 48

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n.2 del 28/02/2007 n.63 del 14/12/2007 n.2 del 04/03/2008 e PRG parte strutturale app. con atto C.C. n. 76 del 30/12/2008 e PRG parte operativa app. con atto C.C. n. 19 del 06/04/2009. Variante P
Zona omogenea:	Zona B2
Norme tecniche di attuazione:	13.1.2 - Zona di Completamento Estensivo B2 1. Comprende le zone che nel PDF del 1997 erano classificate come zone di espansione in località Rosciano e che ad oggi sono state quasi tutte completate; queste aree vengono edificate con attuazione diretta semplice. 2. Le destinazioni di uso compatibili non potranno superare il 30% della volumetria di ogni singola zona. 3. Nell'attuazione degli interventi, dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B e quanto già previsto nelle zone B1 ad eccezione dei seguenti parametri: - Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$ - Altezza massima: $H = 9,50 \text{ ml}$ e comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti - Rapporto massimo di copertura: $Q = 50\%$.
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

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

L'unità immobiliare è situata all'interno di un edificio bifamiliare speculare realizzato, assieme ad altri edi-

fici in serie, nelle vicinanze della centrale elettrica di Baschi, distante qualche km dal capoluogo del comune. L'unità immobiliare oggetto di procedura ha un lato in aderenza con un'altra u.i., gli altri tre lati si affacciano su area di corte/giardino della stessa proprietà degli esecutati, ma non oggetto di perizia. L'u.i. è composta da 3 piani. Il piano interrato ha unicamente un piccolo locale ad uso cantina, mentre il piano terra è composta da un ampio salone, cucina, bagno e ingresso/disimpegno, oltre al locale tecnico, il cui accesso avviene dall'esterno. il piano primo è composta da n. 3 camere da letto, un bagno e n. 2 terrazzi. Completa il vano scale che unisce i tre piani. L'immobile risulta essere datato (realizzato negli anni 60), tuttavia, si trova in buonissime condizioni a seguito della recente ristrutturazione che ha subito.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **139,06**

E' posto al piano: T-1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 259 del vocabolo San Lorenzo; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: buone
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiere zincate coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica/listelli di parquet condizioni: buone

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: Si precisa che non è possibile determinare, se non con indagini distruttive ed esose, se l'impianto, dalla data di emissione della DI.CO., sia stato alterato/modificato.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: Si precisa che non è possibile determinare, se non con indagini distruttive ed esose, se l'impianto, dalla data di emissione della DI.CO., sia stato alterato/modificato.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: Si precisa che non è possibile determinare, se non con indagini distruttive ed esose, se l'impianto, dalla data di emissione della DI.CO., sia stato alterato/modificato.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Si precisa che non è possibile determinare, se non con indagini distruttive ed esose, se l'impianto, dalla data di emissione della DI.CO., sia stato alterato/modificato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Note	Si precisa che non è possibile determinare, se non con indagini distruttive ed esose, se l'impianto, dalla data di emissione della DI.CO., sia stato alterato/modificato.
------	---

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno/pranzo	sup lorda di pavimento	20,44	1,00	20,44
Cucina	sup lorda di pavimento	12,48	1,00	12,48
Bagno 1	sup lorda di pavimento	9,05	1,00	9,05
Disimpegno 1	sup lorda di pavimento	5,65	1,00	5,65
Ingresso	sup lorda di pavimento	4,42	1,00	4,42
Centrale Termica	sup lorda di pavimento	1,64	1,00	1,64
Camera 1	sup lorda di pavimento	12,40	1,00	12,40
Camera 2	sup lorda di pavimento	19,15	1,00	19,15
Camera 3	sup lorda di pavimento	17,18	1,00	17,18
Bagno 2	sup lorda di pavimento	3,85	1,00	3,85
Disimpegno 2	sup lorda di pavimento	6,86	1,00	6,86
Terrazza 1	sup lorda di pavimento	7,88	1,00	7,88
Terrazza 2	sup lorda di pavimento	6,49	1,00	6,49
Cantina	sup lorda di pavimento	11,57	1,00	11,57
		139,06		139,06

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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 oggetto della presente stima riferito alla data di conferimento dell'incarico.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello da valutare per tipologia costruttiva, vetustà, condizioni di manutenzione e grandezze dei locali si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo. Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato. Le cui quotazioni per immobili situati nei Comune di Baschi e comuni limitrofi similari per abitanti e caratteristiche, per lo stato di conservazione buono ad uso residenziale comprese fra un valore di 600 € e 1.500 € al metro quadrato di superficie reale lorda a seconda dello stato di manutenzione. Lo scrivente, considera di adottare il valore minimo pari a 900 € al metro quadrato di superficie reale lorda.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
 Uffici del registro di Terni;
 Ufficio tecnico di Comune di Terni;
 Osservatorio del mercato immobiliare;
 Listino immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni;

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno/pranzo	20,44	€ 900,00	€ 18.396,00
Cucina	12,48	€ 900,00	€ 11.232,00
Bagno 1	9,05	€ 900,00	€ 8.145,00
Disimpegno 1	5,65	€ 900,00	€ 5.085,00
Ingresso	4,42	€ 900,00	€ 3.978,00
Centrale Termica	1,64	€ 450,00	€ 738,00
Camera 1	12,40	€ 900,00	€ 11.160,00
Camera 2	19,15	€ 900,00	€ 17.235,00
Camera 3	17,18	€ 900,00	€ 15.462,00
Bagno 2	3,85	€ 900,00	€ 3.465,00
Disimpegno 2	6,86	€ 900,00	€ 6.174,00
Terrazza 1	7,88	€ 360,00	€ 2.836,80
Terrazza 2	6,49	€ 360,00	€ 2.336,40
Cantina	11,57	€ 450,00	€ 5.206,50
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.449,70

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	139,06	€ 111.449,70	€ 111.449,70

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%) € 16.717,46

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 94.732,24

Elenco allegati:

Allegato A - Estratto di mappa

Allegato B - Visura catastale storica Catasto Terreni

Allegato C - Visura catastale storica Catasto Fabbricati

Allegato D - Planimetria catastale

Allegato E - Certificato cause pendenti

Allegato F - Atto di compravendita

Allegato G - Visure ipotecarie

Allegato H - Titoli edilizi

Allegato I - Documentazione fotografica

Allegato J - Elaborato grafico

L'Esperto alla stima

Carlo Fava

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro:
OMISSIS

N° Gen. Rep. **133/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
INTEGRAZIONE

Esperto alla stima: Carlo Fava
Codice fiscale: FVACRL80S07E388M
Partita IVA: 01303330557
Studio in: Strada di Maratta Bassa 104 - 05100 Terni
Email: studiotechico@geometracarlofava.com
Pec: carlo.fava@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Voc. San Lorenzo n.259 - Baschi (TR) - 05023

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Area Urbana [F/1]

OMISSIS nata in XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1;
OMISSIS nato in XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 in regime dei comunione dei beni., foglio 70, particella 135, indirizzo Vocabolo San Lorenzo n.259, comune Baschi, categoria F/1, consistenza 198

2. Stato di possesso

Bene: Voc. San Lorenzo n.259 - Baschi (TR) - 05023

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Voc. San Lorenzo n.259 - Baschi (TR) - 05023

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Voc. San Lorenzo n.259 - Baschi (TR) - 05023

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

5. Comproprietari

Beni: Voc. San Lorenzo n.259 - Baschi (TR) - 05023

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Voc. San Lorenzo n.259 - Baschi (TR) - 05023

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Voc. San Lorenzo n.259 - Baschi (TR) - 05023

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Voc. San Lorenzo n.259 - Baschi (TR) - 05023

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 8.223,50

Beni in **Baschi (TR)**
Località/Frazione
Voc. San Lorenzo n.259

Lotto: 001

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Non potendo entrare nel portale del PST, non mi è possibile sapere se il creditore precedente ha depositato la relazione ventennale della p.lla 135 è stata depositata.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Area Urbana [F/1] sita in Baschi (TR) CAP: 05023, Voc. San Lorenzo 259

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata in XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1; OMISSIS nato in XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 in regime dei comunione dei beni., foglio 70, particella 135, indirizzo Vocabolo San Lorenzo n.259, comune Baschi, categoria F/1, consistenza 198

Derivante da: (Altre) del 14/08/2003 Pratica n. 66519 in atti dal 14/08/2003 Stralcio di A U da Fig. 70 p.lla 45 (n.1097.1/2003)

Confini: La p.lla 135 confina a nord est e sud con la p.lla 166, ad ovst con la p.lla 134 e 56 sub 5.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'intestazione catastale risulta errata la quota di Cosa Cristina. Tale indicazione della piena proprietà non trova inoltre riscontro dalla continuità delle trascrizioni.

Regolarizzabili mediante: Voltura catastale

Descrizione delle opere da sanare: Indicare correttamente le quote di proprietà.

Voltura catastale: € 200,00

Oneri Totali: **€ 200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto dell perizia, integrativa a quella già depositata, ha come oggetto un'area libera adiacente all'immobile oggetto della precedente perizia. Ha una destinazione cortilizia

Caratteristiche zona: Rurale

Area urbanistica: Zona Agricola

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti centri limitrofi: Baschi, Orvieto

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Orvieto centro storico, duomo, pozzo di San Patrizio.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00 ; A rogito di Notaio Campioni Franco in data 20/06/2016 ai nn. 25816/16914; Iscritto a Terni in data 27/06/2016 ai nn. 6287/808 ; Note: si precisa che tale iscrizione è relativa ai subalterni 1 e 4 (u.i. che successivamente per fusione catastale hanno generato il sub 5), oltre che alla p.lla 135 sub –

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Condominio non costituito

Millesimi di proprietà: Non esistenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Avvertenze ulteriori: Vedi allegato E Certificato cause pendenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXX proprietario/i ante ventennio al 07/02/2007. In forza di Compravendita - a rogito di Notaio Capasso Alberto Vladimiro, in data 30/12/1999, ai nn. 40822; trascritto a Terni, in data 14/04/2001, ai nn. 3355/2309.

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXX dal 07/02/2007 al 07/06/2007 . In forza di compravendita- a rogito di Notaio Capasso Alberto Vladimiro, in data 07/02/2007, ai nn. 71827; trascritto a Terni, in data 06/03/2007, ai nn. 2839/1722.

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXX dal 07/06/2007 al 24/05/2010 . In forza di conferimento in società - a rogito di Notaio Capasso Alberto Vladimiro, in data 07/06/2007, ai nn. 72795/26651; trascritto a Terni, in data 20/06/2007, ai nn. 7621/4789.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 OMISSIS nato in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 dal 24/05/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cirilli Paolo, in data 24/05/2010, ai nn. 40957/15195; trascritto a Terni, in data 28/05/2010, ai nn. 6599/4105.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica 405/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Costruzione Box e Gazebo nell'area di pertinenza. Pratica in accertamento di conformità

Presentazione in data 02/11/2011 al n. di prot. 7806 (si precisa che la tettoia per rimessa auto non ricade all'interno della p.lla oggetto di perizia, come si evince dagli elaborate grafici dell'allegato N Titoli Edilizi)

7.1 Conformità edilizia:

Area Urbana [F/1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Area Urbana [F/1]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n.2 del 28/02/2007 n.63 del 14/12/2007 n.2 del 04/03/2008 e PRG parte strutturale app. con atto C.C. n. 76 del 30/12/2008 e PRG parte operativa app. con atto C.C. n. 19 del 06/04/2009. Variante
Zona omogenea:	Zona B2
Norme tecniche di attuazione:	13.1.2 - Zona di Completamento Estensivo B2 1. Comprende le zone che nel PDF del 1997 erano classificate come zone di espansione in località Rosciano e che ad oggi sono state quasi tutte completate; queste aree vengono edificate con attuazione diretta semplice. 2. Le destinazioni di uso compatibili non potranno superare il 30% del-la

	volumetria di ogni singola zona. 3.Nell'attuazione degli interventi, dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B e quanto già previsto nelle zone B1 ad eccezione dei seguenti parametri: - Indice di fabbricabilità fondiaria: If = 1,00 mc/mq - Altezza massima: H = 9,50 ml e comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti - Rapporto massimo di copertura: Q = 50%.
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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Area Urbana [F/1]** di cui al punto **A**

Trattasi di un'area ad uso corte, parte in cemento battuto, parte a verde. Su tale area è presente un gazebo in legno, il quale ricade parzialmente sul lotto confinante (p.lla 166).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **198,00**

E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: Buono

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:

Trattasi di un'area ad uso corte composta da terreno vegetale (prato/giardino) e da una parte in battuto di cemento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte/giardino	sup lorda (catastale)	198,00	0,05	9,90
		198,00		9,90

Accessori

- A
1. Gazebo
- Posto al piano T
Sviluppa una superficie complessiva di 4 mq circa
Valore a corpo: **€ 1000**
Note: Trattasi di una porzione di un gazebo di circa 12 mq la cui restante porzione ricade su altra p.lla non oggetto di perizia

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 oggetto della presente stima riferito alla data di conferimento dell'incarico. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello da valutare per tipologia costruttiva, vetustà, condizioni di manutenzione e grandezze dei locali si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo. Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato. Le cui quotazioni per immobili situati nei Comune di Baschi e comuni limitrofi simili per abitanti e caratteristiche, per lo stato di conservazione buono ad uso residenziale comprese fra un valore di 600 € e 1.500 € al metro quadrato di superficie reale lorda a seconda dello stato di manutenzione. Lo scrivente, considera di adottare il valore minimo pari a 900 € al metro quadrato di superficie reale lorda. Tale valore è riferito al mq lordo di abitazione. Trattandosi di una corte, il CTU attribuisce come criterio di ponderazione 5%. Il corpo accessorio è stato stimato a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Baschi;
Altre fonti di informazione: Osservatorio del mercato immobiliare;
Listino immobiliare della Camera di Commercio Industria e Agricoltura di Terni..

8.3 Valutazione corpi:**A. Area urbana [F/1] con annesso gazebo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.910,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corte/giardino	9,90	€ 900,00	€ 8.910,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.910,00
Valore corpo			€ 8.910,00
Valore Accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 9.910,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.910,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Area Urbana [F/1] con annesso gazebo	9,90	€ 9.910,00	€9.910,00

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%)	€ 1.486,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 200,00
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:	€ 8.223,50
---	-------------------

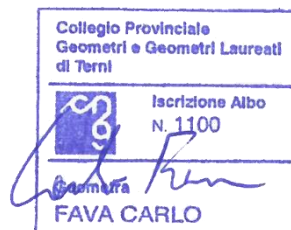
Elenco allegati:

(nota: la numerazione delle lettere segue quella della perizia originaria)

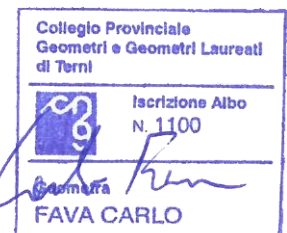
- Allegato K – Estratto di mappa - Baschi Fg. 70 p.IIa 135 INTEGRAZIONE;
- Allegato L - Visura catastale storica Catasto Terreni – Baschi Fg. 70 p.IIa 135 INTEGRAZIONE;
- Allegato M - Visura catastale storica Catasto Fabbricati – Baschi Fg. 70 p.IIa 135 sub - INTEGRAZIONE;
- Allegato N - Titoli edilizi – Baschi Fg. 70 p.IIa 135 sub - INTEGRAZIONE;
- Allegato O - Documentazione fotografica – Baschi Fg. 70 p.IIa 135 sub - INTEGRAZIONE;
- Allegato P – Ispezioni Ipotecarie – Baschi Fg. 70 p.IIa 135 Sub – INTEGRAZIONE.

L'Esperto alla stima

Carlo Fava



Tribunale di Terni
Esecuzione Immobiliare N.R.G. 133/2021
Allegato "O"
Documentazione Fotografica
INTEGRAZIONE









Tribunale di Terni
Esecuzione Immobiliare N.R.G. 133/2021
Allegato "I"
Documentazione Fotografica

