

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **NOSTOS SPV S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **12/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode: Avv. Elisa Tittocchia

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 010
AD INTEGRAZIONE E SOSTITUZIONE DEL PRECEDENTE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Via Sabotino 7/9 - 05100 Terni
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Baschi (TR)

Lotto: 010

Corpo: LOTTO 10 - FOGLIO 61, PART. 235, SUB 2

Categoria: Case di cura e ospedali con fini di lucro [D/4]

con sede in foglio 61, particella 235, subalterno 2, indirizzo Via di Rosciano, 4, piano S1-T-1-2, comune BASCHI, categoria D/4, rendita € 1.1032,00

2. Stato di possesso

Bene: - Baschi (TR)

Lotto: 010

Corpo: LOTTO 10 - FOGLIO 61, PART. 235, SUB 2

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Baschi (TR)

Lotto: 010

Corpo: LOTTO 10 - FOGLIO 61, PART. 235, SUB 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Baschi (TR)

Lotto: 010

Corpo: LOTTO 10 - FOGLIO 61, PART. 235, SUB 2

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO, COOPERATIVA CATTOLICA SOCIETA COOPERATIVA SRL, CREDITO VALTELLINESE SPA, NOSTOS SPV SRL

5. Comproprietari

Beni: - Baschi (TR)

Lotto: 010

Corpo: LOTTO 10 - FOGLIO 61, PART. 235, SUB 2

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Baschi (TR)

Lotto: 010

Corpo: LOTTO 10 - FOGLIO 61, PART. 235, SUB 2

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Baschi (TR)

Lotto: 010

Corpo: LOTTO 10 - FOGLIO 61, PART. 235, SUB 2

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Baschi (TR)

Lotto: 010

Valore complessivo intero: € 1.868.806,02

Beni in Baschi (TR)
Località/Frazione

Lotto: 010

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: LOTTO 10 - FOGLIO 61, PART. 235, SUB 2.

Case di cura e ospedali con fini di lucro [D/4] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 61, particella 235, subalterno 2, indirizzo Via di Rosciano, 4, piano S1-T-1-2, comune BASCHI, categoria D/4, rendita € 1.1032,00

Derivante da: Vedere visura storica allegata

Confini: Terreno di pertinenza

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Una parte della piscina pertinente al fabbricato e la recinzione dell'area circostante, ricade nella particella n. 241 di proprietà diversa rispetto ai soggetti eseguiti. La piscina non è presente in mappa

Regolarizzabili mediante: Mappale/Frazionamento e docfa

Descrizione delle opere da sanare: Ridefinizione dei confini di proprietà, inserimento in mappa della piscina

Mappale/Frazionamento e docfa: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'area dove insiste la proprietà eseguita è situata nel Comune di Baschi con accesso principale da via Rosciano n. 4, poco distante dalla strada Statale 205 che collega la località con la vicina Orvieto. L'area circostante i terreni su cui insistono i beni oggetto di esecuzione, risulta interessata da traffico locale di bassa intensità. Le caratteristiche edificatorie della zona mettono in evidenza un tessuto composto essenzialmente da edifici di modeste dimensioni con massimo 2/3 piani fuori terra destinati prevalentemente a residenza. L'intera area è caratterizzata dalla presenza di estese aree verdi e alcune zone agricole.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni

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

Servizi offerti dalla zona: Principale servizi cittadini nel vicino borgo storico

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Orvieto

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Bolsena, Città sotterranea di Orvieto

Attrazioni storiche: Duomo di Orvieto, Pozzo di San Patrizio

Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO contro [REDAZIONE]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: L. 605.000.000; Importo capitale: L. 1.210.000.000 ; A rogito di PONGELLI ALESSANDRO in data 13/08/2001 ai nn. 53780; Iscritto a TERNI in data 07/09/2001 al reg. part. n. 1552

- Ipoteca volontaria cancellata il 03/06/2021 a favore di COOPERATIVA CATTOLICA SOCIETA COOPERATIVA SRL contro [REDAZIONE]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 1.050.000,00; Importo capitale: € 420.000,00 ; A rogito di PONGELLI ALESSANDRO in data 06/06/2003 ai nn. 64092; Iscritto a TERNI in data 30/06/2003 al reg. part. n. 1352 ;

Note: Cancellazione totale eseguita in data 03/06/2021, successiva alla redazione della certificazione notarile depositata agli atti

- Ipoteca volontaria attiva a favore di COOPERATIVA CATTOLICA SOCIETA COOPERATIVA SRL, [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; A rogito di PONGELLI ALESSANDRO in data 05/09/2003 ai nn. 65562; Iscritto a TERNI in data 04/10/2003 al reg. part. n. 2272

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA COOPERATIVA CATTOLICA SOCIETA' COOPERATIVA SRL contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 1.750.000,00; Importo capitale: € 857.000,00; A rogito di CANAPE ALBERTA in data 09/04/2008 ai nn. 657; Iscritto a TERNI in data 17/04/2008 reg. part. 878

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO VALTELLINESE SPA contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 171.000,00; Importo capitale: € 95.000,00; A rogito di CANAPE ALBERTA in data 09/11/2016 ai nn. 6860; Iscritto a TERNI in data 10/11/2016 al reg. part. n. 1420

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di NOSTOS SPV SRL contro [REDACTED]; COSTRUZIONE ACQUISTO VENDITA IMMOBILI SRL; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 21/01/2021 ai nn. 87 iscritto a TERNI in data 11/02/2021 al reg. part. n. 990;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: ANNOTAZIONE (RESTRIZIONE DI BENI); A rogito di CANAPE ALBERTA in data 20/06/2013 ai nn. 4437; annotata a TERNI in data 27/06/2013 al reg. part. n. 1475; ANNOTAZIONE CORRELATA A ISCRIZIONE DI IPOTECA N. 1552 DEL 07/09/2001.

- Descrizione onere: ANNOTAZIONE PROROGA DURATA AMMORTAMENTO; A rogito di CANAPE ALBERTA in data 28/05/2020 ai nn. 9563; annotata a TERNI in data 11/06/2020 al reg. part. n. 771; ANNOTAZIONE CORRELATA A ISCRIZIONE DI IPOTECA N. 1552 DEL 07/09/2001.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non rilevate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non riscontrate

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/12/1987 al 09/04/2008 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI ORVIETO, in data 15/12/1987, ai nn. 1193/97; trascritto a TERNI, in data 19/02/1998, al reg. part. n. 1078.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI SCISSIONE - a rogito di CANAPE ALBERTA, in data 09/04/2008, ai nn. 658/512; trascritto a TERNI, in data 17/04/2008, al reg. part. n. 2941.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 140/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ALLARAGAMENTO RAMPA ACCESSO PIANO INTERRATO E MODIFICA APERTURE FINESTRATE

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 244

Rilascio in data 28/12/1986 al n. di prot. 244

Numero pratica: 24/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI PISCINA ALL'APERTO DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

Rilascio in data 13/06/1987 al n. di prot. 66/87

NOTE: A seguito del rilievo effettuato dei confini del lotto di proprietà su cui insiste l'immobile esecutato e della piscina di pertinenza, autorizzato dal Giudice con provvedimento del 18/03/2022, si è constatato che la piscina invade per quota parte una rata di terreno confinante di altra proprietà estranea alla presente procedura di esecuzione. Non vengono quindi rispettate le prescrizioni riportate nel visto di approvazione del progetto, configurandosi una realizzazione difforme dal progetto autorizzato. Si fa presente che, a seguito di ulteriori verifiche e sopralluoghi, lo scrivente CTU ha preso contatti con il proprietario del terreno confinante su cui insiste la piscina identificato al Foglio 61, Part 241 del Comune di Baschi ed intestato al [REDACTED]. Il sig. [REDACTED], alla presenza del geometra Marco Mecarelli, ha dichiarato di essere a conoscenza dello stato dei luoghi che, a sua detta fu accettato fino dal 1975 quando fu sottoscritta tra lui ed il precedente proprietario della rata di terreno oggi oggetto di esecuzione ([REDACTED]), una scrittura privata in cui venivano rettificati i confini dei lotti di proprietà degli stessi su cui furono costruite le rispettive abitazioni. [REDACTED] successivamente all'incontro, inviava al sottoscritto una foto della scrittura privata che si allega alla presente perizia, comunicando di renderla disponibile anche in copia. I confini delle particelle risultano non essere mai stati rettificati.

Numero pratica: 41/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ADEGUAMENTO FUNZIONALE DEI LOCALI SOTTOSTANTI AL PIANO RIALZATO DEL FABBRICATO

Rilascio in data 09/12/1991 al n. di prot. 86/88

Numero pratica: 76

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: PER REALIZZAZIONE DI TETTOIA NORD DEL FABBRICATO

Presentazione in data 07/01/1994 al n. di prot. 32

Rilascio in data 21/04/1995 al n. di prot.

Numero pratica: 53/98

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: REALIZZAZIONE MURO DI CINTA

Presentazione in data 25/03/1998 al n. di prot. 945

Numero pratica: 57

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: PROGETTO PER UNA RESIDENZA COMUNITARIA

Presentazione in data 13/04/2005 al n. di prot.

Rilascio in data 14/06/2005 al n. di prot. 2446/05

Abitabilità/agibilità in data 09/03/2007 al n. di prot. 1258/07

NOTE: La variante al P.C. n. 57 è identificata come pratica edilizia n. 152 Prot. n. 2311/3819

7.1 Conformità edilizia:

Case di cura e ospedali con fini di lucro [D/4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Modifica delle aperture esterne in corrispondenza del locale DISPENSA 2

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifica di prospetti

SCIA in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Case di cura e ospedali con fini di lucro [D/4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione di C. C. n.2 del 29/01/2018 (VARIANTE AL PRG - PARTE OPERATIVA)
Zona omogenea:	B2 - Zona di completamento estensivo
Norme tecniche di attuazione:	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
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Case di cura e ospedali con fini di lucro [D/4] di cui al punto
LOTTO 10 - FOGLIO 61, PART. 235, SUB 2**

L'immobile oggetto di esecuzione è un fabbricato di tre livelli destinato a residenza comunitaria per anziani con annesso terreno e manufatti pertinenziali. Il fabbricato principale ricade in un'area distinta catastalmente al foglio n. 61, part. 235 della superficie complessiva di mq. 2.415,00. La proprietà è completamente recitata con muratura in tufo, sormontata da rete metallica. L'accesso principale è caratterizzato da cancello in ferro a doppia anta con apertura automatica. Sono presenti altri due ingressi secondari sempre realizzati in ferro, uno con cancello a due ante ed uno con apertura a scorrimento su binario. L'intera proprietà, di cui in particolare anche quella circoscritta al lotto, è immersa nel verde con diverse essenze arboree di alto fusto, ulivi, alberi da frutto, sistemazione a prato, siepe sempreverdi ed essenze floreali miste. Nella zona più bassa della proprietà ed in corrispondenza, all'incirca frontale, del prospetto laterale sinistro dell'immobile, è presente una consistenza/pertinenza interrata destinata a locali per impianti a servizio della struttura (impianti idrici, caldaia, bollitore etc.). Al piano seminterrato è presente un locale ad uso ufficio/reception utile anche come ingresso secondario alla struttura. Da questo ambiente si possono raggiungere, attraverso i disimpegni, le scale o l'ascensore, tutti i vani ed i piani che costituiscono la residenza. Al piano seminterrato è presente una cucina con annesso disimpegno e wc di servizio. Gli altri vani sono destinati agli spazi collettivi, ad una piccola palestra ed a un locale con sauna e massaggi. Dalla palestra si può accedere ai servizi accessori pertinenti la piscina e, attraverso una scala, alla stessa, ubicata al piano ingresso della proprietà. Il piano rialzato comprende n. 8 camere da letto di cui 4 doppie. Tutte le camere sono dotate di bagni completi e di arredi. Questo piano accoglie lo spazio destinato alla sala da pranzo ed al salone soggiorno. Dal disimpegno, baricentrico all'ambiente, è possibile l'accesso indipendente al portico di piano e quello di P.T. Le restanti superfici di piano riguardano i vari disimpegni, uffici vari, scale, ascensore ed ingresso principale. Al piano primo sono presenti ulteriori n. 9 camere da letto, di cui 4 doppie ed due con ampie anticamere. Tutte le camere sono dotate di servizi igienici aventi le stesse caratteristiche delle camere del piano terra. Nei bagni, nella cucina e negli ambienti specifici per servizi, sono posti in opera pavimenti antiscivolo di diverso materiale. Nei disimpegni e nelle camere è posta in opera della moquette, mentre nelle zone ristorazione del piano terra vie è un gres porcellanato di colore scuro. Tutti i bagni della struttura risultano rifiniti con piastrelle di gres porcellanato chiaro sia a terra che sulle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,2. Gli infissi esterni sono tutti

realizzati in alluminio a taglio termico con doppi vetri e dotati di persiane anch'esse in alluminio. La copertura è rappresentata da una soluzione architettonica a terrazza perfettamente agibile ed usufruibile, pavimentata con degli elementi in cotto, raggiungibile attraverso l'ascensore a servizio della struttura. La centrale termica e gli altri impianti tecnologici, sono posti in un manufatto esterno alla struttura principale. Tutta l'area esterna è rifinita da alcuni percorsi, pavimentati con spezzoni di pietra e cotto che permettono di raggiungere le zone a giardino circostanti il fabbricato ed i vari ambienti pertinenti alla residenza. Due attrezzature a servizio dell'attività completano lo spazio esterno, la piscina ed un campo da bocce, quest' ultimo però in cattivo stato di manutenzione. Tutti gli impianti risultano essere conformi alle Normative vigenti. Le rispettive certificazioni impiantistiche (impianto elettrico, termico, climatizzazione ed impianto idrico sanitario e impianto ascensore), benché non acquisite in fase di sopralluogo, risultano regolarmente depositate al momento della richiesta dell'agibilità della struttura che è stata rilasciata in data 19/03/2007.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **997,95**

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

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

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoconvettori e termosifoni
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
------------------------------------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
CAMERA 1	sup reale netta	13,40	1,00	13,40
BAGNO CAMERA 1	sup reale netta	4,60	1,00	4,60
CAMERA 2	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
BAGNO CAMERA 2	sup reale netta	6,20	1,00	6,20
CAMERA 3	sup reale netta	16,80	1,00	16,80
BAGNO CAMERA 3	sup reale netta	4,90	1,00	4,90
CAMERA 4	sup reale netta	17,20	1,00	17,20
BAGNO CAMERA 4	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
DIS 1	sup reale netta	6,70	1,00	6,70
VANO SCALA 1	sup reale netta	2,50	1,00	2,50
VANO SCALA 2	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
DIS 2	sup reale netta	5,85	1,00	5,85
SALONE	sup reale netta	41,40	1,00	41,40
SPAZIO REFEZIONE	sup reale netta	40,40	1,00	40,40
DIS 3	sup reale netta	9,85	1,00	9,85
CAMERA 5	sup reale netta	18,40	1,00	18,40
BAGNO CAMERA 5	sup reale netta	6,20	1,00	6,20
CAMERA 6	sup reale netta	11,60	1,00	11,60
BAGNO CAMERA 6	sup reale netta	3,85	1,00	3,85
CAMERA 7	sup reale netta	14,70	1,00	14,70
BAGNO CAMERA 7	sup reale netta	5,00	1,00	5,00
CAMERA 8	sup reale netta	16,50	1,00	16,50
BAGNO CAMERA 8	sup reale netta	3,20	1,00	3,20
CAMERA 9	sup reale netta	14,60	1,00	14,60
BAGNO CAMERA 9	sup reale netta	5,00	1,00	5,00
ANTICAM. CAMERA 9	sup reale netta	6,70	1,00	6,70
CAMERA 10	sup reale netta	11,30	1,00	11,30
BAGNO CAMERA 10	sup reale netta	5,60	1,00	5,60
CAMERA 11	sup reale netta	15,20	1,00	15,20
BAGNO CAMERA 11	sup reale netta	5,20	1,00	5,20
DIS. 5	sup reale netta	1,30	1,00	1,30
DIS. 4	sup reale netta	36,90	1,00	36,90
CAMERA 12	sup reale netta	16,90	1,00	16,90
BAGNO CAMERA 12	sup reale netta	5,10	1,00	5,10
VANO SCALA 5	sup reale netta	6,30	1,00	6,30
CAMERA 13	sup reale netta	17,50	1,00	17,50
BAGNO CAMERA 13	sup reale netta	4,20	1,00	4,20
CAMERA 14	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
BAGNO CAMERA 14	sup reale netta	5,50	1,00	5,50
CAMERA 15	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
BAGNO CAMERA 15	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
CAMERA 16	sup reale netta	14,70	1,00	14,70
BAGNO CAMERA 16	sup reale netta	4,60	1,00	4,60
CAMERA 17	sup reale netta	15,70	1,00	15,70
ANTICAMERA CAMERA 17	sup reale netta	10,10	1,00	10,10
BAGNO CAMERA 17	sup reale netta	8,10	1,00	8,10
CAMERA 18	sup reale netta	17,50	1,00	17,50
ANTICAMERA CAMERA 18	sup reale netta	8,10	1,00	8,10
VANO SCALA 3	sup reale netta	2,50	1,00	2,50
VANO SCALA 4	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
RECEPTION	sup reale netta	17,20	1,00	17,20
CUCINA	sup reale netta	19,10	1,00	19,10

DIS. 7	sup reale netta	2,30	1,00	2,30
BAGNO 1	sup reale netta	3,10	1,00	3,10
DISPENZA 3	sup reale netta	5,85	1,00	5,85
DIS. 6	sup reale netta	16,20	1,00	16,20
DISPENZA 1	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
DISPENZA 2	sup reale netta	7,90	1,00	7,90
SPAZI ATT. 2	sup reale netta	27,85	1,00	27,85
SPAZI ATT. 1	sup reale netta	27,00	1,00	27,00
DIS. 8	sup reale netta	35,00	1,00	35,00
BAGNO 2	sup reale netta	7,50	1,00	7,50
PALESTRA	sup reale netta	28,30	1,00	28,30
SAUNA	sup reale netta	11,50	1,00	11,50
VANO SCALA 6	sup reale netta	6,30	1,00	6,30
DEP.	sup reale netta	13,00	0,50	6,50
TERRAZZO	sup reale netta	200,00	0,33	66,00
		997,95		857,45

Accessori

LOTTO 10 - FOGLIO 61, PART. 235,

SUB 2

Sviluppa una superficie complessiva di 41.40 mq

1. Centrale termica

Valore a corpo: € **16.000,00**

LOTTO 10 - FOGLIO 61, PART. 235,

SUB 2

Sviluppa una superficie complessiva di circa 2.000 mq

2. Terreno annesso piantumato

Valore a corpo: € **150.000,00**

con Piscina attrezzata

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

La presente perizia di stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del seguente bene oggetto di pignoramento, costituito da un edificio in categoria D/4 così censito al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di BASCHI:

Foglio 61, Particella 235, Subalterno 2;

Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Essendo un edificio destinato a residenza per anziani, l'immobile può essere equiparato ad un edificio a destinazione "residenziale" ed in tale ambito sono state effettuate le ricerche. Per la valutazione è stato adottato il criterio diretto sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Tutti i beni sono stati attentamente visionati e con strumento di misurazione digitale sono stati effettuati i relativi rilievi, riportandone la consistenza in planimetria con l'ausilio di un software di assistenza alla progettazione (AutoCad). Sono state quindi verificate le regolarità edilizie e catastali, attraverso il controllo sia dei titoli edilizi autorizzativi rilasciati nel corso del tempo sia delle planimetrie catastali depositate.

Il valore individuato è espresso in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza degli immobili, dei valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli immobili confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle analisi effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili della periferia del Comune di Orvieto. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che, opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato informazioni del tutto attendibili. Per la valutazione dei beni, oltre alla loro ubicazione e territorio, si è tenuto conto in particolare:

- delle loro caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, alla vetustà, al grado

di conservazione, alla qualità delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione ed altezza degli ambienti, alla tipologia e qualità degli impianti installati, alla conformità edilizia e catastale, alla destinazione d'uso specifica nonché alla sua rispondenza.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate, Anno 2021 - Semestre 2

che riporta per la zona di riferimento, i seguenti valori per categorie:

RESIDENZIALE - MIN €/mq. 1.200,00 MAX €/mq. 1.800,00;

- Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di beni simili, i seguenti valori per categorie:

RESIDENZIALE - MIN €/mq. 1.300,00 MAX €/mq. 1.900,00;

- Listino dei prezzi degli Immobili Umbria (IV bimestre 2020) che riporta, per immobili in condizioni normali ubicati in zone comparabili, i seguenti valori per categorie:

RESIDENZIALE - MIN €/mq. 1.300,00 MAX €/mq. 1.700,00;

In considerazione del fatto che l'andamento del settore immobiliare ha seguito quello dell'intera economia nazionale che è entrata in una fase di forte recessione oramai da diversi anni amplificata ulteriormente dopo il lockdown dovuto all'emergenza COVID 19, possiamo affermare che la domanda nel complesso si è notevolmente ridotta a livello nazionale a causa della incertezza economica che ha fermato di fatto gli acquisti soprattutto nei primi mesi del 2021. Il volume delle compravendite però in questi ultimi tempi risulta risalire gradualmente, favorito anche dalle risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

Dallo scenario immobiliare rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dei beni da stimare e del loro stato di conservazione, ed in funzione delle eventuali percentuali di de-trazione applicate ai beni presi in considerazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di:

Bene identificato al Foglio 61, Particella 235, Subalterno 2, categoria D/4= € 1.800,00/mq. Il calcolo della presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile, pertanto per il calcolo della superficie commerciale si ritiene necessario aumentare il valore di 1.800,00 €/mq del 10% ottenendo un valore di € 1.980,00. Lo scrivente CTU ritiene di aumentare ulteriormente tale valore del 20 % considerando la tipologia trattata dotata di maggiori dotazioni rispetto agli immobili osservati. Il valore finale di stima è quindi stabilito in € 2.376,00/mq. (aree di pertinenza e pertinenze escluse).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Baschi;

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

Agenzia Tecnocasa - MediaRe.

8.3 Valutazione corpi:

LOTTO 10 - FOGLIO 61, PART. 235, SUB 2. Case di cura e ospedali con fini di lucro [D/4] con annesso Centrale termica, con annesso Terreno annesso piantumato con Piscina attrezzata

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.037.301,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO	14,00	€ 2.376,00	€ 33.264,00
CAMERA 1	13,40	€ 2.376,00	€ 31.838,40
BAGNO CAMERA 1	4,60	€ 2.376,00	€ 10.929,60
CAMERA 2	11,00	€ 2.376,00	€ 26.136,00
BAGNO CAMERA 2	6,20	€ 2.376,00	€ 14.731,20
CAMERA 3	16,80	€ 2.376,00	€ 39.916,80

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 12 / 2021

BAGNO CAMERA 3	4,90	€ 2.376,00	€ 11.642,40
CAMERA 4	17,20	€ 2.376,00	€ 40.867,20
BAGNO CAMERA 4	4,00	€ 2.376,00	€ 9.504,00
DIS 1	6,70	€ 2.376,00	€ 15.919,20
VANO SCALA 1	2,50	€ 2.376,00	€ 5.940,00
VANO SCALA 2	3,00	€ 2.376,00	€ 7.128,00
DIS 2	5,85	€ 2.376,00	€ 13.899,60
SALONE	41,40	€ 2.376,00	€ 98.366,40
SPAZIO REFEZIONE	40,40	€ 2.376,00	€ 95.990,40
DIS 3	9,85	€ 2.376,00	€ 23.403,60
CAMERA 5	18,40	€ 2.376,00	€ 43.718,40
BAGNO CAMERA 5	6,20	€ 2.376,00	€ 14.731,20
CAMERA 6	11,60	€ 2.376,00	€ 27.561,60
BAGNO CAMERA 6	3,85	€ 2.376,00	€ 9.147,60
CAMERA 7	14,70	€ 2.376,00	€ 34.927,20
BAGNO CAMERA 7	5,00	€ 2.376,00	€ 11.880,00
CAMERA 8	16,50	€ 2.376,00	€ 39.204,00
BAGNO CAMERA 8	3,20	€ 2.376,00	€ 7.603,20
CAMERA 9	14,60	€ 2.376,00	€ 34.689,60
BAGNO CAMERA 9	5,00	€ 2.376,00	€ 11.880,00
ANTICAM. CAMERA 9	6,70	€ 2.376,00	€ 15.919,20
CAMERA 10	11,30	€ 2.376,00	€ 26.848,80
BAGNO CAMERA 10	5,60	€ 2.376,00	€ 13.305,60
CAMERA 11	15,20	€ 2.376,00	€ 36.115,20
BAGNO CAMERA 11	5,20	€ 2.376,00	€ 12.355,20
DIS. 5	1,30	€ 2.376,00	€ 3.088,80
DIS. 4	36,90	€ 2.376,00	€ 87.674,40
CAMERA 12	16,90	€ 2.376,00	€ 40.154,40
BAGNO CAMERA 12	5,10	€ 2.376,00	€ 12.117,60
VANO SCALA 5	6,30	€ 2.376,00	€ 14.968,80
CAMERA 13	17,50	€ 2.376,00	€ 41.580,00
BAGNO CAMERA 13	4,20	€ 2.376,00	€ 9.979,20
CAMERA 14	11,00	€ 2.376,00	€ 26.136,00
BAGNO CAMERA 14	5,50	€ 2.376,00	€ 13.068,00
CAMERA 15	15,00	€ 2.376,00	€ 35.640,00
BAGNO CAMERA 15	6,00	€ 2.376,00	€ 14.256,00
CAMERA 16	14,70	€ 2.376,00	€ 34.927,20
BAGNO CAMERA 16	4,60	€ 2.376,00	€ 10.929,60
CAMERA 17	15,70	€ 2.376,00	€ 37.303,20
ANTICAMERA CAMERA 17	10,10	€ 2.376,00	€ 23.997,60
BAGNO CAMERA 17	8,10	€ 2.376,00	€ 19.245,60
CAMERA 18	17,50	€ 2.376,00	€ 41.580,00
ANTICAMERA CAMERA 18	8,10	€ 2.376,00	€ 19.245,60
VANO SCALA 3	2,50	€ 2.376,00	€ 5.940,00
VANO SCALA 4	3,00	€ 2.376,00	€ 7.128,00
RECEPTION	17,20	€ 2.376,00	€ 40.867,20
CUCINA	19,10	€ 2.376,00	€ 45.381,60
DIS. 7	2,30	€ 2.376,00	€ 5.464,80
BAGNO 1	3,10	€ 2.376,00	€ 7.365,60
DISPENSA 3	5,85	€ 2.376,00	€ 13.899,60
DIS. 6	16,20	€ 2.376,00	€ 38.491,20

DISPENSA 1	15,00	€ 2.376,00	€ 35.640,00
DISPENSA 2	7,90	€ 2.376,00	€ 18.770,40
SPAZI ATT. 2	27,85	€ 2.376,00	€ 66.171,60
SPAZI ATT. 1	27,00	€ 2.376,00	€ 64.152,00
DIS. 8	35,00	€ 2.376,00	€ 83.160,00
BAGNO 2	7,50	€ 2.376,00	€ 17.820,00
PALESTRA	28,30	€ 2.376,00	€ 67.240,80
SAUNA	11,50	€ 2.376,00	€ 27.324,00
VANO SCALA 6	6,30	€ 2.376,00	€ 14.968,80
DEP.	6,50	€ 2.376,00	€ 15.444,00
TERRAZZO	66,00	€ 2.376,00	€ 156.816,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.037.301,20
Valore corpo	€ 2.037.301,20
Valore Accessori	€ 166.000,00
Valore complessivo intero	€ 2.203.301,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.203.301,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 10 - FOGLIO 61, PART. 235, SUB 2	Case di cura e ospedali con fini di lucro [D/4]con pertinenze anesse	857,45	€ 2.203.301,20	€ 2.203.301,20

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%)	€ 330.495,18
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
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:	€ 1.868.806,02
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------

Data generazione:

22-04-2022

Allegati:

- A. Estratto di mappa
- B. Planimetria catastale
- C. Planimetrie di rilievo quotate con punti di ripresa fotografici
- D. Documentazione fotografica
- E. Visure storiche immobili – Visure camerali
- F. Note di trascrizione delle formalità
- G. Titoli edilizi
- H. Rilievo dei confini
- I. Copia scrittura privata

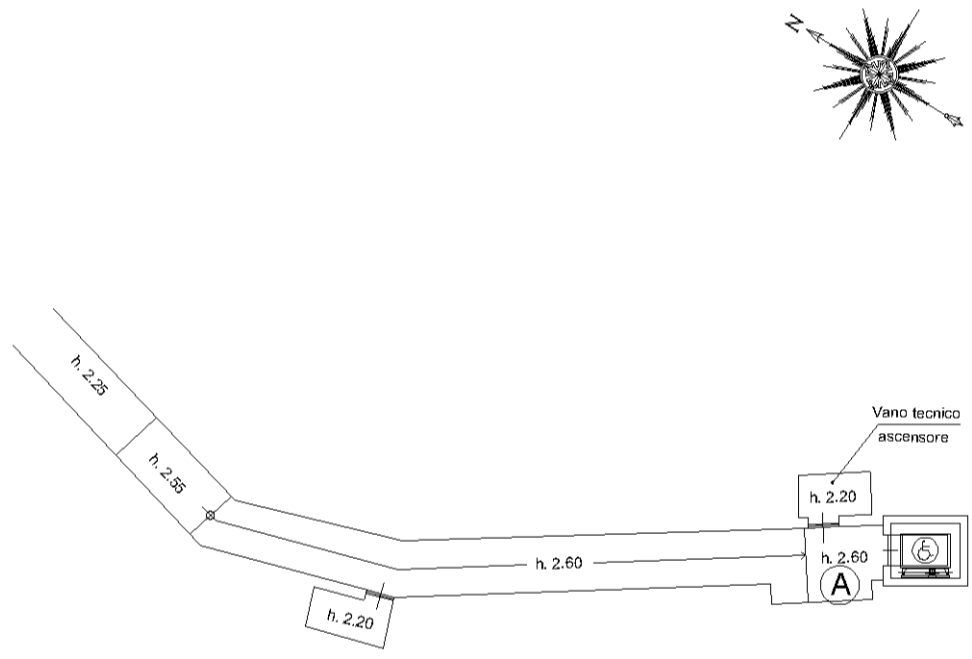
L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Tiberi

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0075933 del 10/11/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi	
Via Di Rosciano civ. 4	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Cipriani Valentino
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 61	Prov. Terni N. 1090
Particella: 235	
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO



mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2021 - Comune di BASCHI (A691) - < Foglio: 61 - Particella: 235 - Subalterno: 2 >
VIA DI ROSCIANO n. 4 piano: S1-T-1-2;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0075933 del 10/11/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi
Via Di Rosciano

civ. 4

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 61
Particella: 235
Subalterno: 2

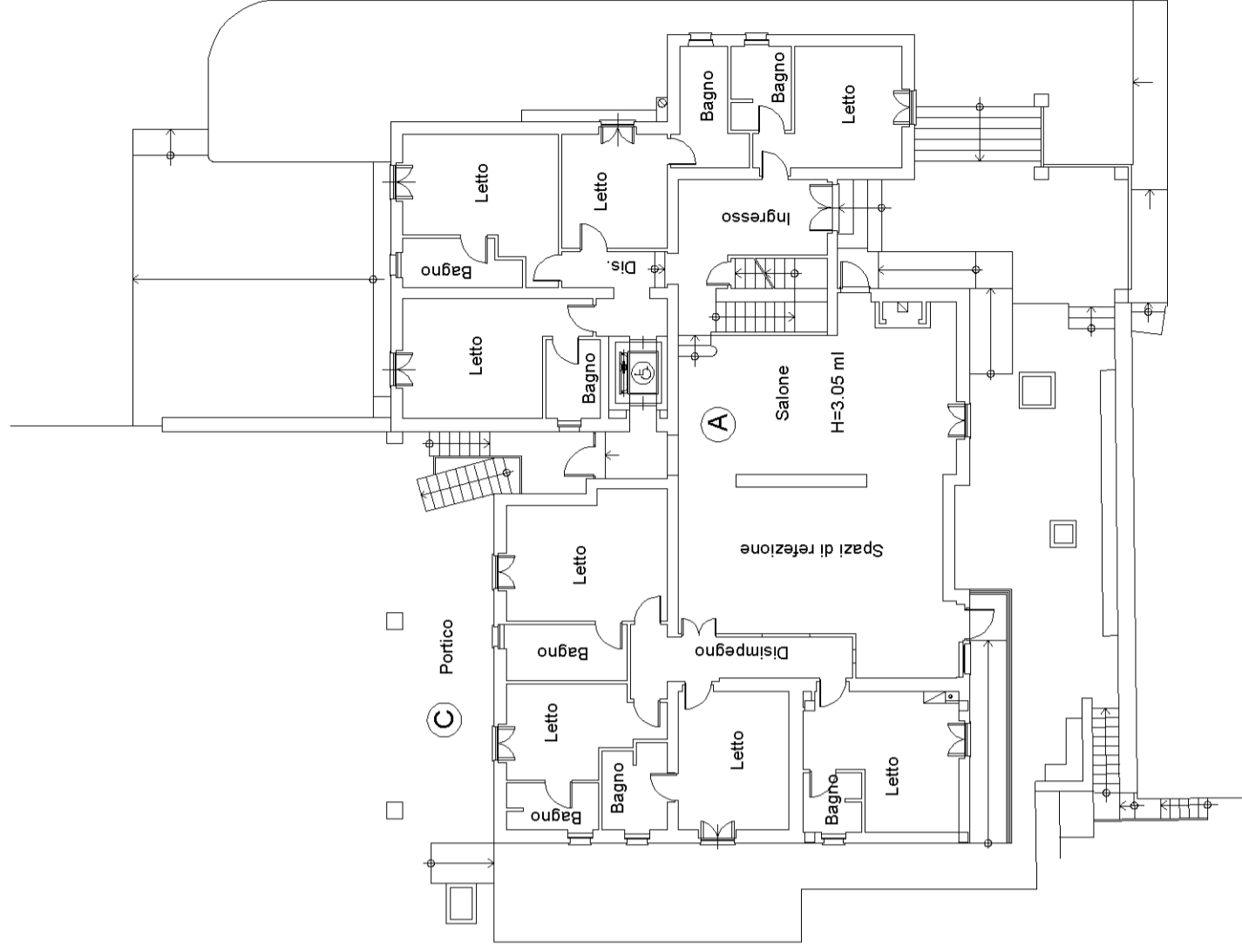
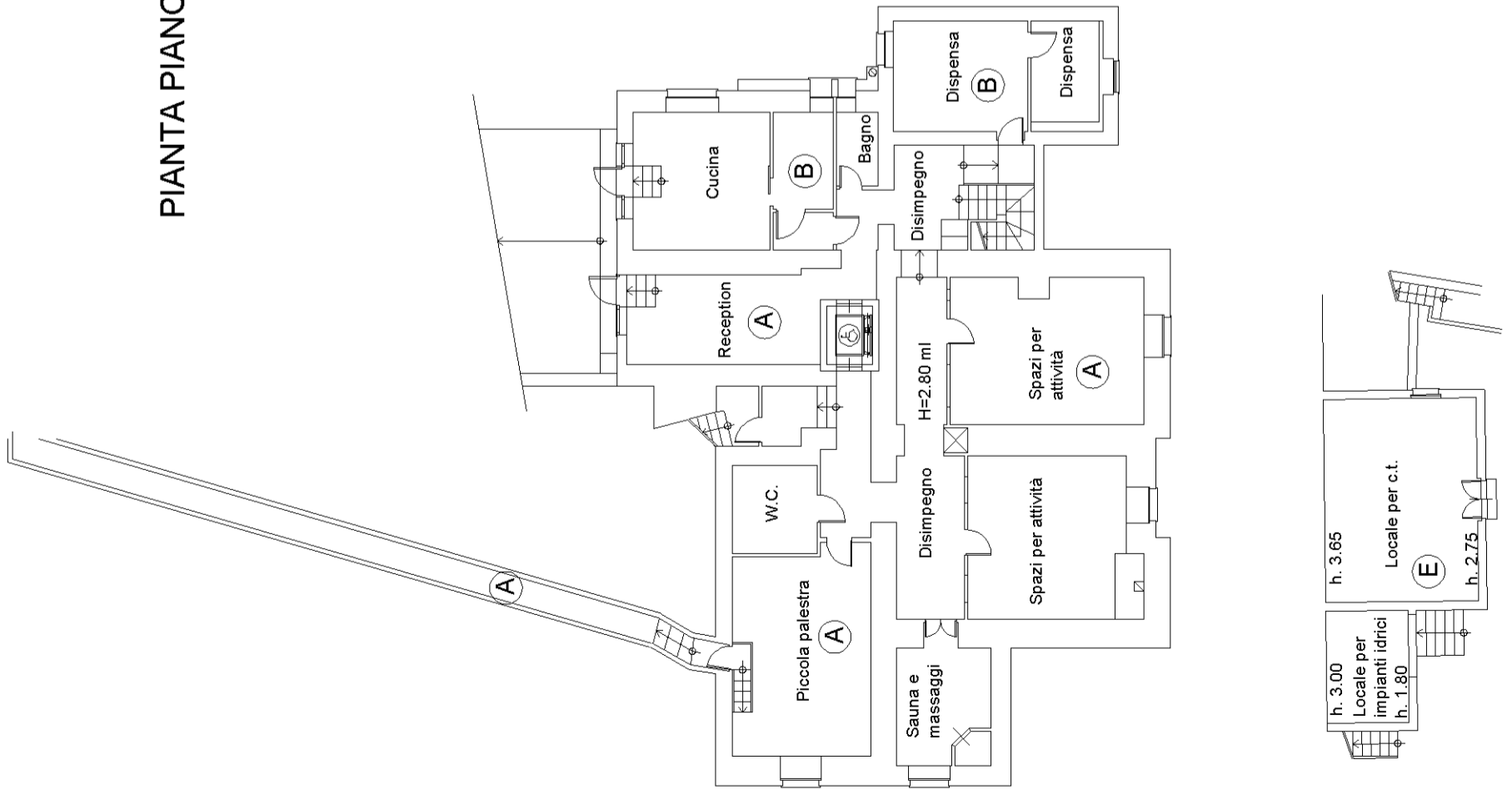
Compilata da:
Cipriani Valentino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 1090

Scala 1: 200

n.2

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO RIALZATO

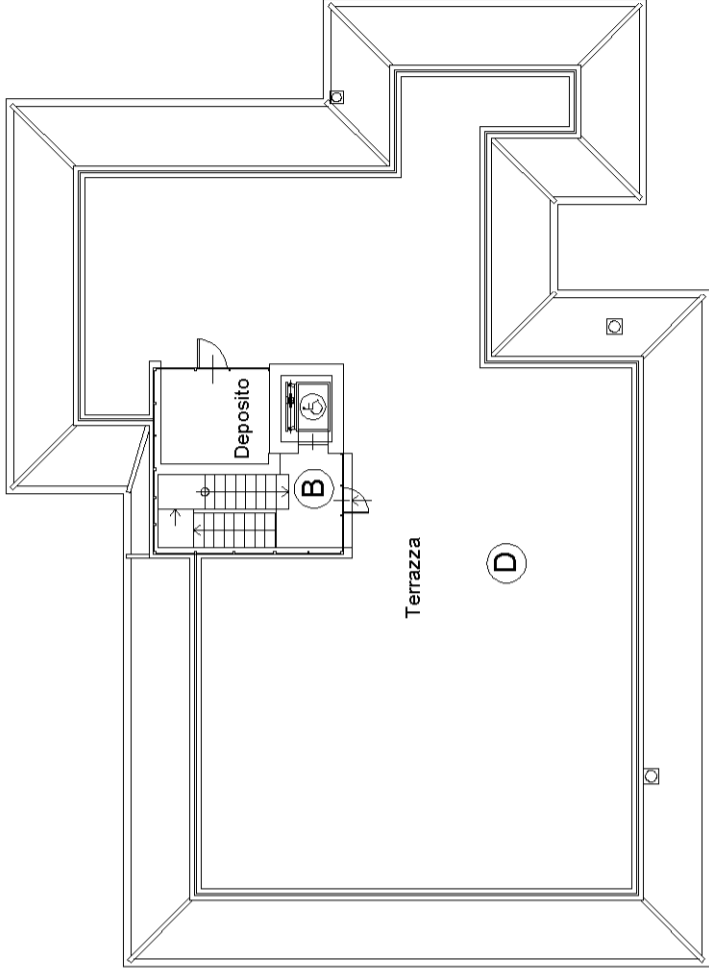
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni**

Scala 1: 200

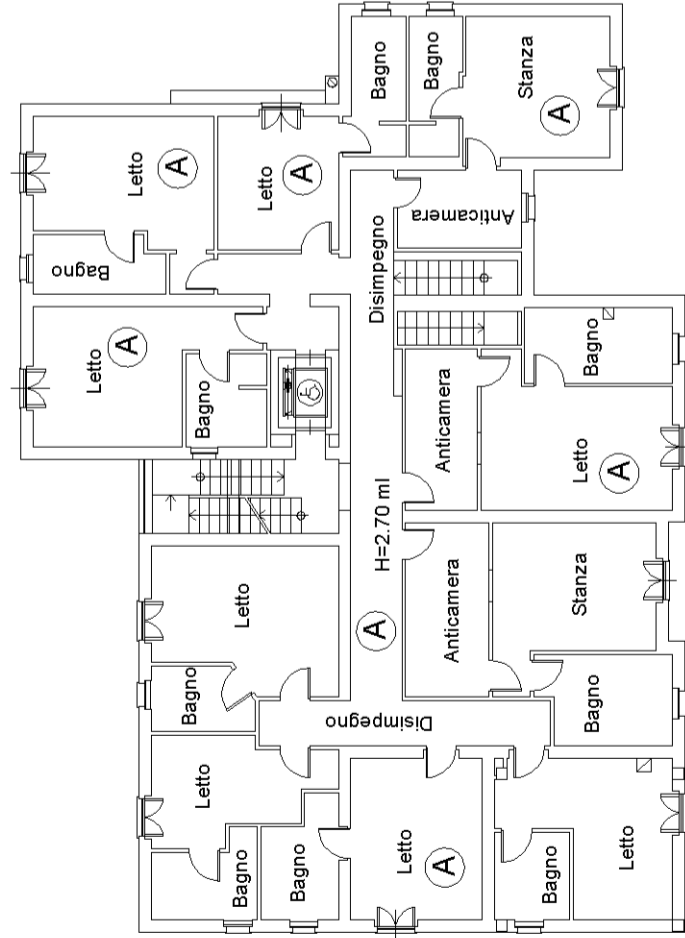
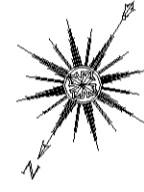
Dichiarazione protocollo n. TR0075933 del 10/11/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi
Via Di Rosciano
civ. 4

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 61
Particella: 235
Subalterno: 2

Compilata da:
Cipriani Valentino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni
N. 1090



PIANTA PIANO SECONDO

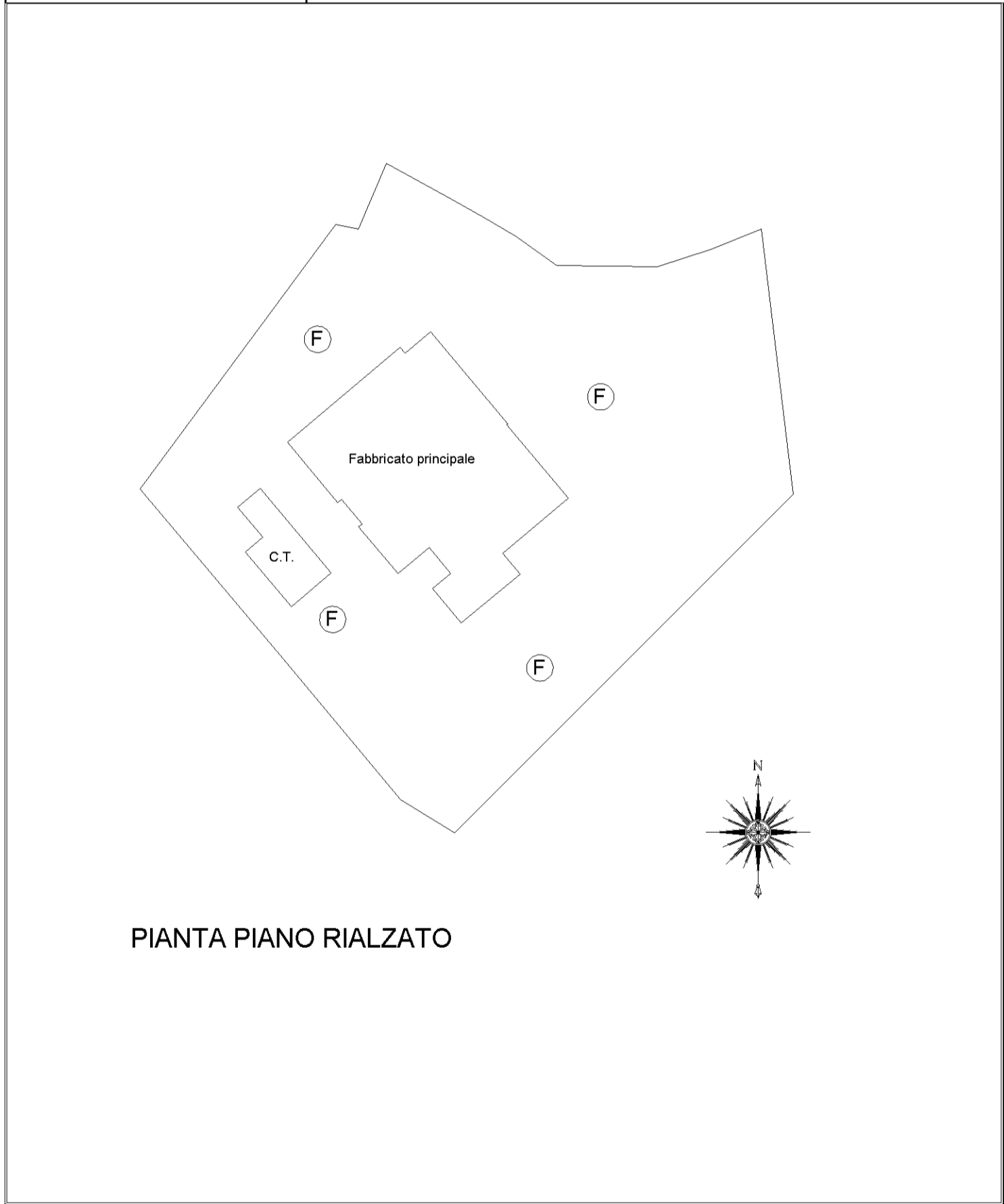


PIANTA PIANO PRIMO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0075933 del 10/11/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi	
Via Di Rosciano	civ. 4
Identificativi Catastali:	Compilata da: Cipriani Valentino
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 61	Prov. Terni
Particella: 235	N. 1090
Subalterno: 2	

Scheda n. 4 Scala 1:500



PIANTA PIANO RIALZATO











