

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**

contro: **Sig. OMISSIS**

N° Gen. Rep. **19/2022**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Angelini Francesco**

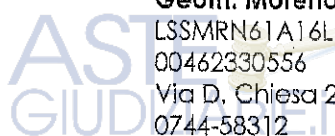
Custode Giudiziario: **Avv. Cecchetti Daniela**



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:

Geom. Moreno Alessandrini
LSSMRN61A16L117Z
00462330556
Via D. Chiesa 2 - 05100 Terni
0744-58312
0744-58312
mor.alessandrini@gmail.com
moreno.alessandrini@geopec.it



Beni in **COMUNE DI CALVI DELL'UMBRIA (Terni)**

Località/Frazione

Via S.M. Maddalena n 11/A

Lotto: 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Optato per la certificazione notarile sostitutiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A. foglio 40 part 55 sub 4 appartamento .

Abitazione (A/3) sita in comune di Calvi dell'Umbria (Terni) CAP 05032, Via S.M. Maddalena n 11/A

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS

Appartamento Foglio 40 part 55 sub 4 piano S1 cat.A/3 classe 2 vani 3 RC € 139,44 mq 58.

Conformità catastale:

LA PLANIMETRIA CATASTALE E' STATA DENUNCIATA ALL' U.T.E. IN DATA 06/02/2001 PROT. N. 13951. E' NECESSARIA LA PRESENTAZIONE ALL'UTE DI UNA NUOVA PLANIMETRIA.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione di alcuni fondelli e la realizzare un muro per chiudere una porta per non accedere ad una cantina realizzata abusivamente a confine.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE COMPRESSE LE SPESE TECNICHE:

Per la suddetta regolarizzazione occorrono € 500.00 oltre tasse. Nuova planimetria catastale

Non si dichiara la conformità catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: autostrada 20 km, superstrada km, stazione 30 km, autobus 1,00 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta 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 a garanzia mutuo del 02/03/2009 rep n 79257 a favore **OMISSIS** reg. gen. 2632, reg. part. N 372 del 03/03/2009 contro **OMISSIS**.

4.2.2 Pignoramenti:

-pignoramento in data 07/02/2022 rep. n 128 reg. gen. 1690 rg. Part. 1202 del 18/02/2022 a favore **OMISSIS** contro **OMISSIS**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

-Trascrizione per atto notarile di compravendita notaio **OMISSIS**, del 12/06/2008 rep. n 3099 reg. gen. n 7135 reg. part. N 4454 del 19/06/2008 da **OMISSIS** al sig. **OMISSIS**.

-Trascrizione per atto **OMISSIS** in data 13/03/2003 rep. n 37335 reg. gen. n 4352 reg. part. N 3040 del 22/04/2003 al sig **OMISSIS**.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato

Avvertenze ulteriori: Non Specificate



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario attuale: fg. 40 part 55 sub 4 sig. **OMISSIS**. Detto immobile è pervenuto per atto di compravendita notai **OMISSIS** in data 12/06/2008 rep n 3099.

Titolare/Proprietario precedenti

Sig. **OMISSIS** . detto immobile è pervenuto ai suddetti per compravendita notai **OMISSIS** in data 15/06/1972 rep. n 40544, e atto di rettifica del 12/07/1984 rep. n 3493 notai **OMISSIS**.

Con atto **OMISSIS** in data 13/03/2003 rep. n 37335 l'immobile veniva intestato al sig. **OMISSIS**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente all'anno 1967

Da accertamenti effettuati presso il comune di Calvi dell'Umbria risulta essere stato presentato un progetto di divisione del fabbricato in due unità immobiliari, concessione n 1 del 20/01/2001

Per lavori:

Presentazione in data



Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori:

Presentazione in data

7.1 Conformità edilizia:

Descrizione delle opere da sanare:

dalla visione del progetto presentato presso il comune di Calvi dell'Umbria risulta da sanare la demolizione di alcuni fondelli e da realizzare un muro per chiudere una porta per non accedere ad una cantina realizzata abusivamente a confine su terreno di propr. **OMISSIS**.

COSTO :

Oneri Totali: € 2300.00 pratiche edilizie e ditta per muro.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:**Appartamento (A/3)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	consiglio comunale n 2-3 del 24/01/2008 e successive varianti
Zona omogenea:	
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	vincolo idrogeologico e sismico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità urbanistica

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Il criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II trimestre 2022 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, preso in considerazione periferia di Narni con stato di conservazione abitabile, posti nella periferia di Calvi dell'Umbria sono comprese tra € 600,00 al mq ed € 800,00 al mq di superficie commerciale. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia appartamenti con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il II semestre 2021 propone prezzi di mercato variabili tra € 500,00 ed € 750,00 al mq di superficie lorda relativi al comune di Calvi dell'Umbria. Altri dati sono presi dal comune di Stroncone che per le abitazioni in zona periferica da una forbice di € 550,00 ed € 850,00 al mq, altri prezzi sono presi da comuni vicini situati nella regione Lazio che per immobili simili comune di Casperia danno un valore di € 842,00 a mq e del comune di Colvecchio di € 538,00 a mq e Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 500,00 al mq ed Euro 850,00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 500,00 a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 720,00

Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni". Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-O.M.I..

(Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		45.77	45.77	32954.40	

32954.40

I Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi:

€ 28011.24

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2800.00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile compreso il terreno al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 25211.24

(Non viene preso in considerazione il terreno sito in comune di Massa Martana)

Si allegano:

- estratto di mappa catastale;
- planimetrie catastali;
- visura catastale;
- visure ipotecarie;
- accesso comune di Calvi dell'Umbria
- borsino immobiliare;
- banca dati delle quotazioni immobiliari - O.M.I.;
- N. 8 foto.

Terni il, 16/09/2022

L'Esperto alla stima
Geom. Moreno Alessandrini