

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **135/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-09-2022 ore 11:00

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Immobili
destinati a magazzino ed
autorimessa

Esperto alla stima: Arch. Enzo Marinelli
Codice fiscale: MRNNZE50T12L117B
Studio in: Via Radice 27 - 05100 Terni
Telefono: 0744-300046
Fax: 0744-305678
Email: proteusterni@libero.it
Pec: enzo.marinelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Strada dei Forestieri (ex Via Madonna dei Pini) - Via del Cardino - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 001 - Immobili destinati a magazzino ed autorimessa

Corpo: A Piano seminterrato

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS, residente in OMISSIS

foglio 11, particella 202, subalterno 1, indirizzo Strada dei Forestieri 1 (ex Via Madonna dei Pini), piano S1, Comune Lugnano in Teverina, categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, superficie 29 mq, rendita € 29,95.

Corpo: B Piano seminterrato

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS, residente in OMISSIS

foglio 11, particella 202, subalterno 2, indirizzo Strada dei Forestieri 26 - 26/A (ex Via Madonna dei Pini), piano S1, Comune Lugnano in Teverina, categoria C/2, classe 2, consistenza 146 mq, superficie 183 mq, rendita € 331,77.

Corpo: C Piano terreno

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS, residente in OMISSIS

foglio 11, particella 202, subalterno 6, indirizzo Via del Cardino 2, piano T, Comune Lugnano in Teverina, categoria C/2, classe 3, consistenza 127 mq, superficie 158 mq, rendita € 341,07.

Corpo: D Piano terreno - pertinenze

Categoria:

OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS, residente in OMISSIS,

sezione censuaria Lugnano in Teverina foglio 11, particella 243, qualità attuale uliveto (da riclassificare), classe 3, superficie catastale 170 (da rideterminare), reddito dominicale: € 0,57 (da rideterminare), reddito agrario: € 0,22 (da rideterminare).

sezione censuaria Lugnano in Teverina foglio 11, particella 244, qualità attuale pascolo arborato (da riclassificare), classe U, superficie catastale 8, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01.

sezione censuaria Lugnano in Teverina foglio 11, particella 277, qualità attuale pascolo arborato (da riclassificare), classe U, superficie catastale 37, reddito dominicale: € 0.05, reddito agrario: € 0,02.

2 Stato di possesso

Bene: Strada dei Forestieri 1 - 26 - 26/A (ex Via Madonna dei Pini) - Via del Cardino 2/A - Lugnano In Teverina (TR) - 05020.

Lotto: 001 - Immobili destinati a magazzino ed autorimessa

Corpo: A Piano seminterrato

Possesso: Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile.

Corpo: B Piano seminterrato

Possesso: Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile.

Corpo: C Piano terreno

Possesso: Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile.

Corpo: D Piano terreno - pertinenze

Possesso: Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada dei Forestieri (ex Via Madonna dei Pini) - Via del Cardino - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 001 - Immobili destinati a magazzino ed autorimessa

Corpo: A Piano seminterrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B Piano seminterrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C Piano terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D Piano terreno - pertinenze

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada dei Forestieri (ex Via Madonna dei Pini) - Via del Cardino - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 001 - Immobili destinati a magazzino ed autorimessa

Corpo: A Piano seminterrato

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B Piano seminterrato

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C Piano terreno

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: D Piano terreno - pertinenze

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Bene: Strada dei Forestieri (ex Via Madonna dei Pini) - Via del Cardino - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 001 - Immobili destinati a magazzino ed autorimessa

Corpo: A Piano seminterrato

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B Piano seminterrato

Comproprietari: Nessuno
Corpo: C Piano terreno
Comproprietari: Nessuno
Corpo: D Piano terreno - pertinenze
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada dei Forestieri (ex Via Madonna dei Pini) - Via del Cardino - Lignano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 001 - Immobili destinati a magazzino ed autorimessa

Corpo: A Piano seminterrato

Misure Penali: Istanza presentata alla Procura della Repubblica di Terni in data 15/06/2022 in attesa di risposta.

Corpo: B Piano seminterrato

Misure Penali: Istanza presentata alla Procura della Repubblica di Terni in data 15/06/2022 in attesa di risposta.

Corpo: C Piano terreno

Misure Penali: Istanza presentata alla Procura della Repubblica di Terni in data 15/06/2022 in attesa di risposta.

Corpo: D Piano terreno - pertinenze

Misure Penali: Istanza presentata alla Procura della Repubblica di Terni in data 15/06/2022 in attesa di risposta.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada dei Forestieri (ex Via Madonna dei Pini) - Via del Cardino - Lignano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 001 - Immobili destinati a magazzino ed autorimessa

Corpo: A Piano seminterrato

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B Piano seminterrato

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C Piano terreno

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D Piano terreno - pertinenze

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada dei Forestieri (ex Via Madonna dei Pini) - Via del Cardino - Lignano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 001 - Immobili destinati a magazzino ed autorimessa

Valore complessivo intero: € 115.325,00

Beni in Lugnano In Teverina (TR)
Località/Frazione
Strada dei Forestieri (ex Via Madonna dei Pini) - Via del Cardino

Lotto: 001 - Immobili destinati a magazzino ed autorimessa

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 Piano seminterrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Lugnano In Teverina (TR) CAP: 05020, Strada dei Forestieri 1 (ex Via Madonna dei Pini 1)

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS, residente in OMISSIS,

, foglio 11, particella 202, subalterno 1, indirizzo Via Madonna dei Pini 1, piano S1,

Comune Lugnano in Teverina, categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, superficie 29 mq, rendita € 29,95.

Derivante da: atto di divisione notaio Gianluca Festa Ferrante di Terni del 02/04/2012 rep. 3137.

Confini: Via Madonna dei Pini, [REDACTED] residua proprietà OMISSIS.

Conformità catastale:

sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le dimensioni reali non corrispondono a quelle riportate nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale.

Redazione di una nuova planimetria: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B Piano seminterrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lugnano In Teverina (TR) CAP: 05020, Strada dei Forestieri 26/-26/A (ex Via Madonna dei Pini 26/26A)

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS, residente in OMISSIS, foglio 11, particella 202, subalterno 2, indirizzo Via Madonna dei Pini 26, piano S1, Comune Lugnano in Teverina, categoria C/2, classe 2, consistenza 146 mq, superficie 183 mq, rendita € 331,77.

Derivante da: Atto di divisione notaio Gianluca Festa Ferrante di Terni del 02/04/2012 rep. 3137.

Confini: Via Madonna dei Pini, [REDAZIONE] residua proprietà OMISSIS.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le dimensioni reali e la suddivisione degli spazi non corrispondono a quelle riportate nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale.

Redazione di una nuova planimetria: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C Piano terreno.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lugnano In Teverina (TR) CAP: 05020, Via del Cardino 2/A

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS, residente in OMISSIS,

., foglio 11, particella 202, subalterno 6, indirizzo Via del Cardino 2, piano T, Comune Lugnano in Teverina, categoria C/2, classe 3, consistenza 127 mq, superficie 158 mq, rendita € 341,07.

Derivante da: Atto di divisione notaio Gianluca Festa Ferrante di Terni del 02/04/2012 rep. 3137.

Confini: Via del Cardino, [REDAZIONE] su più parti.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato attuale (presenza di una scala interna) non corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale. La mappa catastale non risulta aggiornata, il fabbricato riportato sulla particella 202 non è uguale a quello esistente.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale e di un nuovo tipo mappale.

Redazione di una nuova planimetria: € 800,00

Redazione di un nuovo tipo mappale: € 2.500,00

Oneri Totali: € 3.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D Piano terreno - pertinenze.

sito in Lugnano In Teverina (TR) CAP: 05020, Via del Cardino 2/A

Note: Trattasi di n° 3 particelle di pertinenza del piano terreno.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS, residente OMISSIS,

, sezione censuaria Lugnano in Teverina , foglio 11, particella 243 - 244 - 277, qualità Uliveto e pascolo arborato, classe 3 - U - U, superficie catastale 170 (da rideterminare) - 8 - 37, reddito dominicale: € 0,57 (da rideterminare) - 0,01 - 0,05, reddito agrario: € 0,22 (da rideterminare) - 0,01 - 0,02.

Derivante da: Atto di divisione notaio Gianluca Festa Ferrante di Terni del 02/04/2012 rep. 3137.

Confini: Via del Cardino, [REDACTED] residua proprietà OMISSIS.

Conformità catastale:

sono state riscontrate le seguenti irregolarità: considerate le caratteristiche, le particelle 243 - 244 - 277 dovrebbero essere riclassificate, mentre la superficie della part. 243 dovrebbe essere ridotta da 170 mq a 33 mq.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova documentazione catastale.

Modifica superficie e riclassificazione : € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona residenziale mista ad artigianale e commercio.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni storiche: centro storico di Lugnano in Teverina.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Piano seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Lugnano In Teverina (TR), Strada dei Forestieri 1 (ex Via Madonna dei Pini 1)

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile.

Identificativo corpo: B Piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lugnano In Teverina (TR), Strada dei Forestieri 26/- 26/A (ex Via Madonna dei Pini 26/26A)

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile.

Identificativo corpo: C Piano terreno

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lugnano In Teverina (TR), Via del Cardino 2/A
Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile.



Identificativo corpo: D Piano terreno - pertinenze
sito in Lugnano In Teverina (TR), Via del Cardino 2/A
Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile.

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:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; derivante da: OMISSIS; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/11/2021 ai nn. 1825/2021 iscritto/trascritto all' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/12/2021 ai nn. 13592/10346;
Dati precedenti relativi ai corpi: A Piano seminterrato e B Piano seminterrato e C Piano terreno e D Piano terreno - pertinenze

4.1.4 Altre trascrizioni:

- Descrizione onere: divisione a rogito di Notaio Festa Ferrante Gianluca in data 15/07/2011 ai nn. 3137/1310; iscritto/trascritto all'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2012 al n. 4596.
Dati precedenti relativi ai corpi: A Piano seminterrato

- Descrizione onere: accettazione tacita eredità a rogito di Notaio Festa Ferrante Gianluca in data 02/04/2012 ai nn. 3137/4595; iscritto/trascritto all'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2012 ai nn. 4595/3489.
Dati precedenti relativi ai corpi: A Piano seminterrato

- Descrizione onere: certificato di denunciata successione; registrato all'Ufficio del Registro in data 03/05/2011 ai nn. 801/9990; iscritto/trascritto all'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/07/2011 ai nn. 8880/5981.
Dati precedenti relativi ai corpi: A Piano seminterrato

- Descrizione onere: divisione; a rogito di Notaio Festa Ferrante Gianluca in data 02/04/2012 ai nn. 3137/1310; iscritto/trascritto all'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2012 ai nn. 4596/3490.
Dati precedenti relativi ai corpi: B Piano seminterrato

- Descrizione onere: accettazione tacita eredità; a rogito di Notaio Festa Ferrante Gianluca in data 02/04/2012 ai nn. 3137/1310; iscritto/trascritto all'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2012 ai nn. 4595/3489.
Dati precedenti relativi ai corpi: B Piano seminterrato

- Descrizione onere: certificato di denunciata successione; a rogito di Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro in data 03/05/2011 ai nn. 801/9990; iscritto/trascritto



all'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare
in data 15/07/2011 ai nn. 8880/5981.

Dati precedenti relativi ai corpi: B Piano seminterrato

- Descrizione onere: divisione; a rogito di Notaio Festa Ferrante Gianluca in data
02/04/2012 ai nn. 3137/1310; iscritto/trascritto all'Agenzia Entrate - Direzione
Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2012 ai nn.
4596/3490.

Dati precedenti relativi ai corpi: C Piano terreno

- Descrizione onere: accettazione tacita eredità; a rogito di Notaio Festa Ferrante
Gianluca in data 02/04/2012 ai nn. 3137/1310; iscritto/trascritto all'Agenzia Entrate -
Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2012
ai nn. 4595/3489.

Dati precedenti relativi ai corpi: C Piano terreno

- Descrizione onere: Divisione; a rogito di Notaio Festa Ferrante Gianluca in data
02/04/2012 ai nn. 3137/1310; iscritto/trascritto all'Agenzia Entrate - Direzione
Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2012 ai nn.
4596/3490.

Dati precedenti relativi ai corpi: D Piano terreno - pertinenze

- Descrizione onere: accettazione tacita eredità; a rogito di Notaio Festa Ferrante
Gianluca in data 02/04/2012 ai nn. 3137/1310; iscritto/trascritto a Agenzia Entrate -
Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2012
ai nn. 4595/3489.

Dati precedenti relativi ai corpi: D Piano terreno - pertinenze

- Descrizione onere: accettazione tacita eredità; a rogito di Notaio Festa Ferrante
Gianluca in data 02/04/2012 ai nn. 3137/1310; iscritto/trascritto all'Agenzia Entrate -
Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2012
ai nn. 4594/3488.

Dati precedenti relativi ai corpi: D Piano terreno - pertinenze

- Descrizione onere: certificato di denunciata successione; a rogito di Pubblico
Ufficiale - Ufficio del Registro in data 03/05/2011 ai nn. 801/9990; iscritto/trascritto a
Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in
data 15/07/2011 ai nn. 8880/5981.

Dati precedenti relativi ai corpi: D Piano terreno - pertinenze

- Descrizione onere: certificato di denunciata successione; a rogito di Pubblico
Ufficiale - Ufficio del Registro in data 26/01/2021 ai nn. 179/9990; iscritto/trascritto
all'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare
in data 30/03/2011 ai nn. 3931/2619.

Dati precedenti relativi ai corpi: D Piano terreno - pertinenze

- Descrizione onere: divisione; a rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini in data
04/10/2016 ai nn. 65959/19252; iscritto/trascritto all'Agenzia Entrate - Direzione
Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/11/2016 ai nn.
10546/7466; il presente atto di divisione risulta trascritto al Catasto Terreni del
Comune di Lugnano in Teverina solo sulla part. 244 del foglio 11.

Dati precedenti relativi ai corpi: D Piano terreno - pertinenze

- Descrizione onere: accettazione donazione ; a rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini

in data 04/10/2016 ai nn. 69959/19252; iscritto/trascritto all'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/11/2016 ai nn. 10476/7429; il presente atto di divisione risulta trascritto al Catasto Terreni del Comune di Lugnano in Teverina solo sulla part. 244 del foglio 11.

Dati precedenti relativi ai corpi: D Piano terreno - pertinenze

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 195.000,00; importo capitale: € 130.000,00 ; a rogito di Notaio Festa Ferrante Gianluca in data 30/10/2009 ai nn. 1088/286; iscritto/trascritto all'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/11/2009 ai nn. 13448/2659.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Piano seminterrato

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 37.500,00; importo capitale: € 22.396,94 ; a rogito di Tribunale di Pesaro in data 09/07/2019 ai nn. 416/2019; iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/10/2019 ai nn. 10106/1343.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Piano seminterrato

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 20.000,00; importo capitale: € 10.000,00 ; a rogito di tribunale di Terni in data 29/11/2019 ai nn. 960/2019; iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/03/2020 ai nn. 2101/224.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Piano seminterrato

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; a rogito di Notaio Festa Ferrante Gianluca in data 30/10/2009 ai nn. 1088/286; iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/11/2009 ai nn. 13448/2659.

Dati precedenti relativi ai corpi: B Piano seminterrato

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; importo ipoteca: € 37.500,00; importo capitale: € 22.396,94 ; a rogito di Tribunale di Pesaro in data 09/07/2019 ai nn. 416/219; iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/10/2019 ai nn. 10106/1343.

Dati precedenti relativi ai corpi: B Piano seminterrato

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 20.000,00; importo capitale: € 10.000,00 ; a rogito di tribunale di Terni in data 29/11/2019 ai nn. 960/2019; iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/03/2020 ai nn. 2101/224.

Dati precedenti relativi ai corpi: B Piano seminterrato

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; importo ipoteca: € 37.500,00; Importo capitale: € 22.396,94 ; a rogito di

Tribunale di Pesaro in data 09/07/2019 ai nn. 416/219; iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/10/2019 ai nn. 10106/1343.

Dati precedenti relativi ai corpi: C Piano terreno

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; importo ipoteca: € 20.000,00; importo capitale: € 10.000,00 ; a rogito di tribunale di Terni in data 29/11/2019 ai nn. 960/2019; iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/03/2020 ai nn. 2101/224.

Dati precedenti relativi ai corpi: C Piano terreno

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; importo ipoteca: € 20.000,00; importo capitale: € 10.000,00 ; a rogito di Tribunale di Terni in data 29/11/2019 ai nn. 960/2019; iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/03/2020 ai nn. 2101/224.

Dati precedenti relativi ai corpi: D Piano terreno – pertinenze

NOTE: Quanto riportato nella certificazione ipo-catastale redatta dal notaio Cantelmo Chiara ai sensi dell'art. 567 C.P.C. in adempimento all'incarico conferitole dalla SCAVOLINI s.p.a., risulta corretto. In particolare va rilevato quanto evidenziato nelle note in essa contenute relative agli immobili costituenti il **CORPO D Piano terreno - pertinenze**, individuati al Catasto Terreni del Comune di Lugnano al foglio 11 part. 243 – 244. Da tali note e dai conseguenti accertamenti effettuati, le particelle in questione, attraverso le quali è possibile accedere al **CORPO C Piano terreno**, risultano ancora essere in comproprietà per 1/2 ciascuno tra OMISSIS (ovvero in qualità di erede OMISSIS) e ██████████

4.3 Misure Penali

Istanza presentata alla Procura della Repubblica di terni in data 15/06/2022 in attesa di risposta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non esiste un condominio costituito.

Identificativo corpo: A Piano seminterrato

sito in Lugnano In Teverina (TR), Strada dei Forestieri 2.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita stipulato dal notaio Filippo Clericò in data 02/02/2019 rep. 20772.

Indice di prestazione energetica: C

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

Identificativo corpo: B Piano seminterrato

sito in Lugnano In Teverina (TR), Strada dei Forestieri 26 – 26/A.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita stipulato dal notaio Filippo Clericò in data 02/02/2019 rep. 20772.

Indice di prestazione energetica: C

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

Identificativo corpo: C Piano terreno

sito in Lignano In Teverina (TR), Via del Cardino 2/A.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita stipulato dal notaio Filippo Clericò in data 02/02/2019 rep. 20772.

Indice di prestazione energetica: C

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

Identificativo corpo: D Piano terreno - pertinenze

sito in Lignano In Teverina (TR), Via del Cardino 2/A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: non necessaria.

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 03/05/2011. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/05/2011 al 02/04/2012. In forza di certificato di denunciata successione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/04/2012 al 27/04/2012. In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Piano seminterrato – B Piano seminterrato – C Piano terreno – D Piano terreno - pertinenze.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Lignano In Teverina (TR) CAP: 05020, Strada dei Forestieri 1 (ex Via Madonna dei Pini 1)

Numero pratica: 10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di una abitazione in località Madonna dei Pini

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 09/08/1972 al n. di prot. 2666

Abitabilità/agibilità in data 03/09/1981 al n. di prot. 29/E

NOTE: non c'è conformità con quanto effettivamente realizzato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Piano seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Lugnano In Teverina (TR) CAP: 05020, Strada dei Forestieri 1 (ex Via Madonna dei Pini 1)**

Numero pratica: 37

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione di una terrazza

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 27/06/1978 al n. di prot. 1765

Rilascio in data 30/10/1978

Dati precedenti relativi ai corpi: A Piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Lugnano In Teverina (TR) CAP: 05020, Strada dei Forestieri 26/-26/A (ex Via Madonna dei Pini 26/26A)**

Numero pratica: 10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di una abitazione in località Madonna dei Pini

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 09/08/1972 al n. di prot. 2666

Abitabilità/agibilità in data 03/09/1981 al n. di prot. 29/E

NOTE: non c'è conformità con quanto effettivamente realizzato.

Dati precedenti relativi ai corpi: B Piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Lugnano In Teverina (TR) CAP: 05020, Strada dei Forestieri 26/-26/A (ex Via Madonna dei Pini 26/26A)**

Numero pratica: 37

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione di una terrazza

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 27/06/1978 al n. di prot. 1765

Rilascio in data 30/10/1978

Dati precedenti relativi ai corpi: B Piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Lugnano In Teverina (TR) CAP: 05020, Strada dei Forestieri 26/-26/A (ex Via Madonna dei Pini 26/26A)**

Numero pratica: 0669807406

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 29/06/1987

Dati precedenti relativi ai corpi: B Piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Lugnano In Teverina (TR) CAP: 05020, Via del Cardino 2/A**

Numero pratica: 10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di una abitazione in località Madonna dei Pini

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 09/08/1972 al n. di prot. 2666

Abitabilità/agibilità in data 03/09/1981 al n. di prot. 29/E

NOTE: non c'è conformità con quanto effettivamente realizzato

Dati precedenti relativi ai corpi: C Piano terreno

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lignano In Teverina (TR) CAP: 05020, Via del Cardino 2/A

Numero pratica: 37

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione di una terrazza

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 27/06/1978 al n. di prot. 1765

Rilascio in data 30/10/1978

Dati precedenti relativi ai corpi: C Piano terreno

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lignano In Teverina (TR) CAP: 05020, Via del Cardino 2/A

Numero pratica: 0669807002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 21/08/1986 al n. di prot. 3368

Dati precedenti relativi ai corpi: C Piano terreno

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: aumento della superficie destinata ad autorimessa.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale.

Aumento della superficie e spostamento di un muro: € 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

NOTE: Le difformità riscontrate, ad esclusione di quelle riguardanti le parti interne degli immobili che possono essere trattate singolarmente per ciascuno dei corpi analizzati, interessano l'intero edificio. Per definire in maniera precisa le modalità con cui procedere alla sanatoria è necessario predisporre un "progetto di sanatoria", da sottoporre all'Amministrazione Comunale, che riguardi tutte le unità immobiliari che costituiscono l'intero edificio autorizzato con la citata L. di C. n. 72/1972.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: all'interno dei locali sono stati ricavati un vano per l'alloggiamento di una caldaia e un vano scala per mettere in comunicazione i locali al piano interrato con quelli del piano terreno.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una SCIA e di una VALUTAZIONE DI SICUREZZA.

Descrizione delle opere da sanare: locale caldaia e vano scala.

Valutazione di sicurezza finalizzata alla verifica della conformità sismica della struttura per l'apertura del vano scala interno: € 4.000,00

Modifiche interne: € 1.500,00

Oneri dovuti per la regolarizzazione ad integrazione della istanza di condono edilizio n.

0669807406 del 29/06/1987: € 400,00

Oneri Totali: € 5.900,00

Note: La realizzazione di un vano, in cui è stata posizionata la caldaia a servizio

dell'appartamento sito al piano primo, venduto dal OMISSIS con atto stipulato dal notaio Filippo Clericò in data 02/02/2019 rep. 20772, comporta la costituzione di una servitù cui si fa riferimento solo nel contratto preliminare di compravendita (allegato alla presente relazione peritale) ma non nel precitato contratto di vendita.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B Piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: all'interno dei locali è stato ricavato un vano scala per mettere in comunicazione i locali al piano interrato con quelli del piano terreno.

Regularizzabili mediante: sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Vano scala interno.

regolarizzazione catastale: € 800,00

Oneri dovuti per la regolarizzazione ad integrazione della istanza di condono edilizio n.

0669807002 del 20/08/1986: € 500,00

Oneri Totali: € 1.300,00

Note: Si precisa che gli oneri derivanti dalla necessità di predisporre una VALUTAZIONE DI SICUREZZA, dovuta alla realizzazione del vano scala interno, sono stati quantificata già nel precedente CORPO B.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C Piano terreno

7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | D.C.C. n. 7 del 11/04/2009 e successive varianti approvate rispettivamente con D.C.C. n. 25 del 12/06/2015 e n. 93 del 16/12/2014 |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – D

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **A Piano seminterrato**

Il locale è allo stato grezzo, privo di impianti con una porta d'ingresso in materiale plastico ondulato, le condizioni generali sono comunque scarse anche in considerazione della attuale destinazione d'uso ad autorimessa/magazzino.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **42,00**.

È posto al piano seminterrato.

L'edificio è stato costruito negli anni settanta.

Ha un'altezza utile interna variabile di circa m. 2.30 m.

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

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: I locali, come è possibile verificare anche dalla documentazione fotografica allegata, sono ingombri, per la quasi totalità, di materiali che impediscono una visione completa delle condizioni in cui gli stessi si trovano.


 Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | 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 |
|---|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene quantificata con riferimento al metodo di calcolo descritto nel manuale edito dalla Agenzia delle Entrate denominato: "Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari". Tale consistenza indicata con il termine di: "Superficie Commerciale" si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune, i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione

Impianti:
Elettrico

tipologia: **sottotraccia**; tensione: **220V**; condizioni:
scarse; conformità: **privo di dichiarazione di conformità**.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | 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 |
|---|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene quantificata con riferimento al metodo di calcolo descritto nel manuale edito dalla Agenzia delle Entrate denominato: "Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari". Tale consistenza indicata con il termine di: "Superficie Commerciale" si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune, i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Magazzino | sup reale lorda | 175,00 | 1,00 | 175,00 |
| | | 175,00 | | 175,00 |

Il locale ha un livello di finitura minimo, privo di impianti ad esclusione di quello elettrico attualmente non funzionante.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **148,00**

E' posto al pianoterreno.

L'edificio è stato costruito negli anni settanta.

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,2 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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: i locali, come è possibile verificare anche dalla documentazione fotografica allegata, sono ingombri, per la quasi totalità, di materiali che impediscono una visione totale delle condizioni in cui gli stessi si trovano.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **in latero-cemento**, condizioni: **sufficienti**.

Strutture verticali materiale: **muratura**, condizioni: **sufficienti**.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello materiale: **metallo**; apertura: **manuale**; condizioni: **buone**.

Note: Serranda metallica esterna.

Infissi esterni tipologia: **infisso esterno in legno, con vetro singolo**; protezione: **serranda scorrevole**; materiale protezione: **metallo**; condizioni: **sufficienti**.

Pareti esterne materiale: **muratura intonacata**; coibentazione: **inesistente**; rivestimento: **intonaco di cemento**; condizioni: **sufficienti**.

Pavim. Interna materiale: **graniglia di marmo**; condizioni: **sufficienti**.

Rivestimento materiale: **intonaco e tinteggiatura**; condizioni: **scarse**.

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**; tensione: **220V**; condizioni: **scarse**; conformità: **privo di dichiarazione di conformità**.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | 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 |
|---|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene quantificata con riferimento al metodo di calcolo descritto nel manuale edito dalla Agenzia delle Entrate denominato: "Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari". Tale consistenza indicata con il termine di: "Superficie Commerciale" si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune, i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Magazzino | sup reale lorda | 148,00 | 1,00 | 148,00 |
| | | 148,00 | | 148,00 |

Descrizione: di cui al punto **D Piano terreno - pertinenze**

Spazi esterni prevalentemente pavimentati, con una piccola aiuola, utilizzati per l'accesso alle unità immobiliari realizzate al piano terreno ed al piano primo.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78,00**

Stato di manutenzione generale: buono

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

| | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene quantificata con riferimento al metodo di calcolo descritto nel manuale edito dalla Agenzia delle Entrate denominato: "Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari". Tale consistenza indicata con il termine di: "Superficie Commerciale" si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune, i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza della singola unità immobiliare, viene computata al 10%.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Superficie esterna destinata parte ad aiuola e parte per l'accesso ai locali del piano terreno. | sup lorda di pavimento | 78,00 | 0,10 | 7,80 |
| | | 78,00 | | 7,80 |

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

Considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni sui prezzi unitari riferiti a beni con

caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativa. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda per gli edifici. Le caratteristiche utilizzate per il confronto relativamente agli edifici sono state le seguenti: caratteristiche tipologiche, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, estetica ed ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di un insieme di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro il quale collocare i beni oggetto di stima, facendo riferimento alle fonti di mercato consultabili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Corpo A € 300,00/mq – Corpo B e D € 400,00/mq – Corpo C € 500,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A Piano seminterrato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.600,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Autorimessa/magazzino | 42,00 | € 300,00 | € 12.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 12.600,00 |
| Valore corpo | | | € 12.600,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 12.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 12.600,00 |

B Piano seminterrato. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.000,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Magazzino | 175,00 | € 400,00 | € 70.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 70.000,00 |
| Valore corpo | | | € 70.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 70.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 70.000,00 |

C Piano terreno. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.000,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Magazzino | 148,00 | € 500,00 | € 74.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 74.000,00 |
| Valore corpo | | | € 74.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 74.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 74.000,00 |

D Piano terreno - pertinenze.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.900,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| | | | |

Superficie esterna 7,80
 destinata parte ad
 aiuola e parte per
 l'accesso ai locali del
 piano terreno.

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 135 / 2021
 € 500,00 € 3.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 3.900,00
 Valore corpo € 3.900,00
 Valore Accessori € 0,00
 Valore complessivo intero € 3.900,00
 Valore complessivo diritto e quota € 3.900,00



Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|------------------------------|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A Piano seminterrato | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 42,00 | € 12.600,00 | € 12.600,00 |
| B Piano seminterrato | Magazzini e locali di deposito [C2] | 175,00 | € 70.000,00 | € 70.000,00 |
| C Piano terreno | Magazzini e locali di deposito [C2] | 148,00 | € 74.000,00 | € 74.000,00 |
| D Piano terreno - pertinenze | | 7,80 | € 3.900,00 | € 3.900,00 |

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%) € 24.075,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 21.100,00
 Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00



Giudizio di comoda divisibilità: I corpi A-B-C sono comodamente divisibili, in quanto dotati di ingresso autonomo e autonomia funzionale. I corpi C-D non sono divisibili in quanto l'accesso al primo dei due avviene attraverso l'altro.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 115.325,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro ed ipotecarie e catastali im misura fissa.

Data generazione: 03/08/2022

L'Esperto alla stima
Arch. Enzo Marinelli

