



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2020

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

SERGIO GRANATI

CF: GRNSRG52S10L117M

con studio in TERNI (TR) VIA VILLAFRANCA 25

telefono: 00390744220200

fax: 0744288244

email: info@studiogranati.it

PEC: sergio.granati@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: SERGIO GRANATI
Pagina 1 di 10

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Ora destinato a residenza, senza titolo a FICULLE Strada Casella snc, della superficie commerciale di 146,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato sito nel Comune di Ficulle, a circa 9 km dal centro abitato, in zona agricola e più precisamente in Strada Casella; composto di un solo piano attualmente destinato a residenza, realizzato in muratura di pietrame e mattoni con copertura a due falde in struttura lignea e manto in coppi, per una superficie di circa 146 mq, circondato da corte di pertinenza, il tutto censito al Catasto dei terreni e dei fabbricati del comune di Ficulle al fg.26 particella 96. L'intera consistenza sopra descritta è di vetusta costruzione, ed è stata oggetto di intervento di varie opere di ristrutturazione all'inizio degli anni 2000.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di altezza media variabile da mt 3,15 a mt. 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 96 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Strada Casella snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: La particella su cui insiste l'edificio, censita al C.F. come b.c.n.c. alle u.i.u. ivi insistenti, confina con le particelle 19, 94, 95, 98 e 100.
- foglio 26 particella 96 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASELLA piano: T, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: La particella su cui insiste l'edificio, censita al C.F. come b.c.n.c. alle u.i.u. ivi insistenti, confina con le particelle 19, 94, 95, 98 e 100.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	146,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.250,00
Data della valutazione:	18/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere occupato da due dipendenti dell'azienda

agricola eseguita.



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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/12/2008 a firma di Not Campioni Franco ai nn. 19360/11885 di repertorio, iscritta il 05/01/2009 a TERNI ai nn. 1/34, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.200.000,00.

Importo capitale: 1.100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/01/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 2851 di repertorio, trascritta il 17/01/2020 a Terni ai nn. 417/521, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto di intervento nella procedura esecutiva immobiliare promossa da [REDACTED] R.G. 5/2020, stipulata il 07/04/2020 a firma di Stefano Trabalza ai nn. 2020/2619 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RICORSO PER INTERVENTO IN ESECUZIONE IMMOBILIARE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

vincolo di interesse paesaggistico di cui al Dgls 42/2004 - art 142 lett c - fascia di rispetto del Torrente Chiani.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Verbale di trasformazione società (dal 20/10/1986), con atto stipulato il 20/10/1986 a firma di Notaio Di Salvo, registrato il 03/11/1986 a Ortona ai nn. 886/113, trascritto il 05/12/1986 a TERNI ai nn. 6755

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/1963 fino al 10/02/1972), con atto stipulato il 26/09/1963 a firma di notaio Marco Lanciotti ai nn. 7247 di repertorio, registrato il 15/10/1963 a BRACCIANO ai nn. 206/65

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di verbale assemblea straordinaria (dal 10/02/1972 fino al 19/01/1984), con atto stipulato il 10/02/1972 a firma di Monica di Salerno, trascritto il 31/07/1974 a TERNI ai nn. 4454

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Variazione della denominazione sociale (dal 19/01/1984 fino al 24/11/1995), con atto stipulato il 19/01/1984 a firma di Not Alfredo Pretaroli ai nn. 8905 di repertorio, registrato il 30/01/1984 a Chieti ai nn. 505, trascritto il 04/02/1984 a Terni ai nn. 1000

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

0 N. 0, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 0.

Da approfondita indagine esperita presso il Comune di Ficulles non si sono rinvenuti titoli abilitativi edilizi, come da comunicazione della stessa Amministrazione (cfr. all. 01)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona agricola (spazio rurale). Sotto il profilo urbanistico, il fabbricato e l'area di corte si trovano nella zonizzazione agricola (spazio rurale), sottesi al vincolo di interesse paesaggistico di cui al Dgls 42/2004 - art 142 lett c - fascia di rispetto del Torrente Chiani. (Cfr. all. 02)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da approfondita indagine esperita presso il Comune di Ficulles non si sono rinvenuti titoli abilitativi edilizi, come da comunicazione della stessa Amministrazione (cfr. all. 01); si è allora ricercata l'esistenza del fabbricato attraverso cartografie storiche e foto zenitali della zona, con i seguenti risultati: ? Nella mappa catastale di impianto (cfr. all. 03) pubblicata nel 1952, riferita a rilievi eseguiti presuntivamente negli anni 1948-49, è evidente l'esistenza di una piccola porzione di fabbricato, compresa nel sedime del fabbricato esistente; ? Nella foto zenitale da WebGis della Regione dell'Umbria, con riferimento dichiarato anni 1954-1956 (cfr. all. 04), si evidenzia l'esistenza del fabbricato pressoché corrispondente all'attuale sedime dello stesso (vedasi ombra prodotta dal fabbricato); Visti i risultati dell'accertamento appena riportati, si può affermare che il fabbricato nell'attuale consistenza/sagoma può essere fatto risalire tra la fine degli anni '40 e l'inizio degli anni '50 del secolo scorso. A questo punto, al fine di verificare la legittimità dell'immobile, ci si deve riferire alla normativa edilizia urbanistica vigente all'epoca

dell'edificazione, cioè alla Legge urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150, che disciplinava l'attività edilizia con l'Art. 31. – Licenza di costruzione – Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori. Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune. Pertanto ove le amministrazioni comunali avessero già provveduto ai sensi della normativa previgente i regolamenti emessi in ottemperanza delle disposizioni del rd. 22 novembre 1937 n. 2105 i relativi regolamenti venivano fatti salvi rientrando nella potestà discrezionale del Comune intervenire o meno su di essi. Del pari il Comune avrebbe potuto, nell'esercizio della propria discrezionalità, introdurre o meno l'obbligo delle licenze edilizie nelle zone diverse dal centro abitato e dalla zona di espansione. Solamente con la successiva Legge "Ponte" n. 765/1967 del 6 agosto 1967, che ha apportato "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150", tra le quali con l'art. 10, che ha stabilito: "L'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente: "Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco" Si è allora fatta richiesta ufficiale al Comune di Ficule, al fine di sapere se la stessa Amm.ne, prima dell'entrata in vigore della Legge 765/67, aveva un proprio "regolamento edilizio"; il Comune di Ficule con propria nota ha affermato "che per quanto noto a questo ufficio tecnico, non risulta agli atti che questo Comune possedesse un regolamento edilizio in data antecedente al 02/09/1967" (Cfr. All. 05). Da tutto quanto sopra accertato ed esposto, a parere dello scrivente, ne deriva che riguardo alla sagoma del fabbricato così come costruito nel periodo tra la fine degli anni '40 e l'inizio degli anni '50 del secolo scorso, se pur privo di titolo abilitativo edilizio, questo può essere definito regolare, a prescindere dalla destinazione d'uso dello stesso. In merito alla destinazione d'uso, attraverso la visura storica del Catasto dei fabbricati è evidente: Che l'immobile in argomento è stato denunciato per la prima volta il 09/12/1995 (costituzione) al foglio 26 particella 79, si è allora fatta richiesta ufficiale all'agenzia delle Entrate - Territorio di Terni per ottenere le planimetrie degli immobili denunciati; ricevute le planimetrie (Cfr. All. 06), l'immobile di che trattasi è ivi rappresentato con la "Tav. 9 e la Tav. 10". Nella tav. 9 vi è rappresentata una porzione del fabbricato con destinazione magazzino e vi è indicata (a matita) anche un'altra porzione sul lato ovest, modifica forse apportata nella fase di accertamento da parte dell'Ufficio. Nella tav. 10, vi è indicata l'ultima porzione sul lato est, con destinazione autorimessa. Con variazione catastale del 21/12/2000 (divisione) l'immobile veniva stralciato dalla maggiore consistenza e censito al foglio 26, particella 79, sub. 1, cat. D/2 (definizione originaria Alberghi e pensioni, poi ampliata a villaggi turistici; case di riposo o pensionati per anziani; locande). Con variazione catastale del 29/03/2001 (divisione-ampliamento-ristrutturazione) l'immobile veniva censito in due unità immobiliare residenziali, rispettivamente: - foglio 26, particella 96, sub. 2, cat. A/2, cl. 2, 4,5 vani, rendita 278,89 (cfr. all. 07 - visura storica e planimetria) - foglio 26, particella 96, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, 4 vani, rendita 247,90 (cfr. all. 08 - visura storica e planimetria) Situazione corrispondente alle attuali planimetrie catastali in atti, le quali insieme (unite) identificano il sedime complessivo dell'immobile come rappresentato nell'elaborato grafico allegato 09. Nella fase di sopralluogo, si è proceduto al rilievo complessivo dell'immobile, come rappresentato negli elaborati grafici - Piante, prospetti e sezioni - allegato 10, dai quali si evincono le modifiche apportate successivamente al 2001 (ultima variazione catastale) con colore rosso le modifiche/costruzioni e con colore giallo le rimozioni. Si evidenzia altresì che dal confronto tra le planimetrie catastali inserite in atti il giorno 09/12/1995 e la situazione attuale del fabbricato, è palese che il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso e modifiche apportate alla struttura del fabbricato, con apertura di nuove bucature sul perimetro, le quali sarebbero dovute essere autorizzate sotto il profilo sismico, nel rispetto della relativa normativa allora vigente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Con esplicito riferimento a quanto scritto appena sopra, si può affermare: La destinazione d'uso dell'immobile, deve essere ricondotta a quella risultante dalle planimetrie catastali inserite in atti con la denuncia in data 09/12/1995 (costituzione), e quindi con la destinazione di ATTIVITÀ DIVERSA DALLA RESIDENZA, e cioè magazzini, autorimesse etc., perché con la massima probabilità era la destinazione d'uso dell'immobile all'origine della sua costruzione, quale pertinenza del fabbricato rurale residenziale posto sul lato sud di questo fabbricato. Quindi, RIPRISTINATA LA DESTINAZIONE D'USO, possono prospettarsi due soluzioni di regolarizzazione: A) SOLUZIONE 01 Sotto il profilo edilizio, in merito alle modifiche

interne e alle bucature esterne, escluso il piccolo manufatto posto sul lato nord già locale caldaia che deve essere comunque rimosso, queste sono sanabili con giusto titolo abilitativo edilizio (SCIA) da sottoporre all'approvazione da parte della competente Sovrintendenza dei beni ambientali relativamente al vincolo sovraordinato "interesse paesaggistico di cui al Dgls 42/2004 - art 142 lett c - fascia di rispetto del Torrente Chiani". Sotto il profilo della conformità ai fini sismici, procedere con pratica di sanatoria delle bucature realizzate sul perimetro dell'edificio, rimozione degli infissi, realizzazione delle opere necessarie quali le cerchiature delle bucature, ripristino della muratura esterna a faccia vista, dell'intonaco interno e rimontaggio degli infissi. Per gli indicati interventi di regolarizzazione, comprendenti, pratica edilizia, pratica Ministero Beni Ambientali, progettazione degli interventi relativi all'ottenimento della conformità sismica, realizzazione degli interventi di adeguamento sismico (almeno otto cerchiature), il costo stimato può raggiungere la somma di Euro 39.000,00. B) SOLUZIONE 02 Rimozione degli infissi, ripristino a regola d'arte dei maschi murati (realizzazione di muratura analoga a quella esistente, adeguatamente ammassata su quest'ultima), ripristino/ripresa degli intonaci interni e delle tinteggiature, etc, e rimozione del piccolo manufatto posto sul lato nord, già locale caldaia che deve essere comunque rimosso. Con questo ripristino della situazione ante opere realizzate senza i relativi titoli autorizzativi, a parere dello scrivente non è necessaria nessuna approvazione da parte della competente Sovrintendenza dei beni ambientali relativamente al vincolo sovraordinato "interesse paesaggistico di cui al Dgls 42/2004 - art 142 lett c - fascia di rispetto del Torrente Chiani", poiché l'involucro edilizio/sagoma torna ad essere corrispondente a quello originariamente realizzato. Pratica edilizia - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi del 2 comma dell'art. 118, della Legge Regionale 1/2015, con l'applicazione della sanzione pecuniaria pari ad euro mille, di cui al comma 12 dell'articolo 140. Per gli indicati interventi di regolarizzazione appena sopra descritti, il costo stimato può raggiungere la somma di Euro 11.000,00. Considerato il valore intrinseco dell'immobile in argomento, lo scrivente ritiene che la soluzione da adottare è quest'ultima, indicata quale SOLUZIONE 02

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Riduzione in pristino delle opere realizzate senza titolo edilizio e sismico, e Comunicazione Inizio lavori Asseverata per le opere interne, come meglio specificato nel paragrafo diffonibilità: € 11.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti diffonibilità: L'immobile nel suo insieme non rappresenta la situazione attuale; inoltre con riferimento alle diffonibilità e regolarizzazioni possibili, eseguiti i lavori e le pratiche edilizie necessarie alla regolarizzazione dell'immobile, ivi compreso il ripristino della destinazione d'uso da residenziale ad attività diversa dalla residenza, e cioè magazzini, autorimesse etc, sarà necessario procedere con variazione catastale in conformità dello stato ripristinato

Le diffonibilità sono regolarizzabili mediante: Eseguiti i lavori e le pratiche edilizie necessarie alla regolarizzazione dell'immobile, ivi compreso il ripristino della destinazione d'uso da residenziale ad attività diversa dalla residenza, e cioè magazzini, autorimesse etc, sarà necessario procedere con variazione catastale in conformità dello stato ripristinato

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazioni Catastali, compresi oneri dovuti all'Ag. delle Entrate: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFONITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile pervenuto all'esecutato con l'atto indicato nel relativo paragrafo, facente parte di più grande consistenza distinta al catasto dei terreni al foglio 26, particella 20 e successivamente è stato oggetto delle seguenti variazioni: Tipo mappale del 23/12/1994 in atti dal 23/12/1994 atto in deroga (n. 2134.1/1994), assumendo l'individuazione catastale foglio 26, particella 79; Tipo mappale del 23/11/2000 protocollo n. 174575 in atti dal 23/11/2000 (n. 5092.1/2000), rimanendo invariati gli identificativi catastali foglio 26, particella 79; Tipo mappale del 11/01/2001 protocollo n. 207862 in atti dal 11/01/2001 (n. 76.1/2001), con il quale è stata ridotta la superficie tra coperto e scoperto, corrispondente a quella attuale, assumendo l'individuazione catastale foglio 26, particella 96. (Cfr. All. 11-Visura storica Catasto dei Terreni e estratto di mappa attuale).

BENI IN FICULLE STRADA CASELLA SNC

ORA DESTINATO A RESIDENZA, SENZA TITOLO

DI CUI AL PUNTO A

Ora destinato a residenza, senza titolo a FICULLE Strada Casella snc, della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato sito nel Comune di Ficulle, a circa 9 km dal centro abitato, in zona agricola e più precisamente in Strada Casella; composto di un solo piano attualmente destinato a residenza, realizzato in muratura di pietrame e mattoni con copertura a due falde in struttura lignea e manto in coppi, per una superficie di circa 146 mq, circondato da corte di pertinenza, il tutto censito al Catasto dei terreni e dei fabbricati del comune di Ficulle al fg.26 particella 96. L'intera consistenza sopra descritta è di vetusta costruzione, ed è stata oggetto di intervento di varie opere di ristrutturazione all'inizio degli anni 2000.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di altezza media variabile da mt 3,15 a mt. 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 96 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Strada Casella snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: La particella su cui insiste l'edificio, censita al C.F. come b.c.n.c. alle u.i.u. ivi insistenti, confina con le particelle 19, 94, 95, 98 e 100.
- foglio 26 particella 96 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASELLA piano: T, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: La particella su cui insiste l'edificio, censita al C.F. come b.c.n.c. alle u.i.u. ivi insistenti, confina con le particelle 19, 94, 95, 98 e 100.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente ★★★★★★★★★★

esposizione:

ottima ★★★★★★★★★★

luminosità:

ottima ★★★★★★★★★★

panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato sito nel Comune di Ficulle, a circa 9 km dal centro abitato, in zona agricola e più precisamente in Strada Casella; composto di un solo piano attualmente destinato a residenza, realizzato in muratura di pietrame e mattoni a faccia vista, con copertura a due falde in struttura lignea e manto in coppi, per una superficie di circa 146 mq, circondato da corte di pertinenza, il tutto censito al Catasto dei terreni e dei fabbricati del comune di Ficulle al fg.26 particella 96. L'intera consistenza sopra descritta è di vetusta costruzione, ed è stata oggetto di intervento con varie opere di ristrutturazione all'inizio degli anni 2000.

L'immobile è costituito da più porzioni immobiliari tutte accessibili direttamente dall'esterno, complete di servizi igienici.

La finitura interna dei locali è costituita da intonaco tintecciato ad esclusione della pareti dei servizi igienici e degli angoli cottura, realizzata in piastrelle di ceramica.

Le pavimentazioni sono tutte realizzate in piastrelle di cotto ad esclusione dei servizi igienici, che sono realizzate in piastrelle di ceramica.

Le finestre, sono tutte realizzate in legno mordenzato con vetro singolo, scuri interni e davanzali rifiniti con pianelle in cotto, a meno di quelle presenti nei servizi igienici, che hanno vetro satinato e sono prive di scuri.

Le porte d'ingresso e quelle interne, sono realizzate in legno e necessitano entrambe di interventi di manutenzione ordinaria.

Gli impianti elettrici ed idrico-sanitari sono ordinari e tipici delle civili abitazioni.

Gli impianti di riscaldamento sono del tipo a radiatori, ma non sono attualmente funzionanti, poichè mancante il generatore di calore a servizio degli stessi. L'acqua calda sanitaria viene erogata dal bollitore elettrico ubicato nel piccolo vano posto sul lato nord del fabbricato.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti sopra citati ma, alla vista, gli elementi costruttivi che li compongono sembrano essere in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Si evidenzia inoltre che, per i suddetti impianti, non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità.

In generale lo stato di conservazione e manutenzione può considerarsi sufficiente.

Infine si evidenzia che, la particella su cui insiste l'immobile, risulta interclusa e l'accesso ad essa avviene mediante strade non pavimentate che attraversano altre rate di terreno facenti parte della residua proprietà del debitore esecutato.

Le caratteristiche e la qualità sono rappresentate negli allegati 10 e 12

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Fabbricato nel suo insieme	146,00	x	100 %	=	146,00
Totale:	146,00				146,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella scelta del procedimento di stima si è selezionato "Comparativo Monoparametrico in base al prezzo medio", poiché il software non prevede il criterio di stima del valore di ricostruzione deprezzato, unico utilizzabile nel caso di specie, in quanto non esistono parametri di riferimento, quali atti pubblici, mercuriali etc, che hanno trattato e/o comprendono questa tipologia di immobili, per poter adottare il criterio di stima economico comparativo.

Tenuto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile, quali la tipologia strutturale e impiantistica, nonché della vetustà e della obsolescenza tecnica dell'immobile di che trattasi, il coefficiente di deprezzamento può essere stimato in una riduzione del valore a nuovo pari a circa il 60 %.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,00 x 250,00 = 36.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 36.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 36.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene di poter risolvere il quesito di stima, utilizzando il criterio economico del valore di ricostruzione deprezzato, poiché non esistono parametri di riferimento, quali atti pubblici, mercuriali etc, che hanno trattato e/o comprendono questa tipologia di immobili, per poter adottare il criterio economico comparativo.

Tenuto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile, quali la tipologia strutturale e impiantistica, nonché della vetustà e della obsolescenza tecnica dell'immobile di che trattasi, il coefficiente di deprezzamento può essere stimato in una riduzione del valore a nuovo pari a circa il 60 %.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

Riepilogo VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Ora				
A	destinato a residenza, senza titolo	146,00	0,00	36.500,00	36.500,00
				36.500,00 €	36.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 11.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 25.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.750,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.250,00

data 18/12/2020

il tecnico incaricato
SERGIO GRANATI