

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Gen. Rep. **101/2024**

promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

Data udienza: 25/06/2025
Custode Giudiziario: Avv. Alessandra Guerrini

LOTTO 001

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Tecnico incaricato: Geom. Roberto Ceccotti

Codice fiscale: CCCRRT80T27L117H

Partita IVA: 01333430559

Con studio in: Via XX Settembre, 51/g - Terni

pec: roberto.ceccotti@geopec.it

Beni in Montegabbione (TR)
Località Vocabolo Paradiso

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Diritti pari a 1/1 su unità immobiliari site nel Comune di Montegabbione (TR), Vocabolo Paradiso snc;
Il tutto identificato catastalmente come segue:

- A.** catasto fabbricati, foglio 15, particella 346 subalterno 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, piano T, rendita € 555,19;
- B.** catasto fabbricati, foglio 15, particella 346 subalterno 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 97 Mq., piano S1, rendita € 200,39;
- C.** catasto fabbricati, foglio 15, particella 346 subalterno 3, categoria C/6, classe 6, consistenza 74 Mq., piano T, rendita € 179,62;
- D.** catasto fabbricati, foglio 15, particella 346 subalterno, BCNC Corte e Portico Comune a tutti i subalterni, piano T;

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Montegabbione, in Loc. Vocabolo Paradiso snc.

Caratteristiche zona: periferica, marginale al centro abitato.

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico locale.

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

Servizi offerti dalla zona: Ristorazione (sufficiente), Farmacia (Buona), Chiesa (Buona), Locali Commerciali (sufficiente), Scuole Materna e Primaria (Buona).

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali/artigianali/commerciali/centro storico

Importanti centri limitrofi: Fabbro, Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: La Scarzuola, Castello di Montegiove, frazioni limitrofe.

Attrazioni storiche: Centro Storico.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico Autobus (800 m), Autostrada A1 11,4 Km, Ferrovia 9,7 Km

2.1 DESCRIZIONE E DIVISIBILITÀ' DEL COMPENDIO:

CORPO A

L'unità immobiliare (corpo **A**), civile abitazione posta al piano terra di un edificio posto su 2 livelli piano terra e piano interrato.

L'immobile è stato edificato in epoca recente in ampliamento e sopraelevazione al corpo interrato precedentemente realizzato. Le strutture portanti sono realizzate in c.a. e tamponature in blocchi di laterizio termici, pareti esterne rivestite in pietra e mattoni a faccia-vista.

Solaio di calpestio in predalles, copertura a padiglione (costituente unico blocco con la copertura del Corpo C) realizzata con muretti di forati, tavelle caldana armata e guaina impermeabilizzate con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole piane; in copertura è inoltre presente una porzione piana a terrazza praticabile con accesso e uso esclusivo dall'appartamento posto al piano primo adiacente di altra proprietà (p.lla 253).

L'accesso avviene dalla pubblica via, mediante strada con fondo in terra attraversando la corte di proprietà e superando una scala esterna di pochi gradini.

L'unità abitativa al piano terra è composta da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e disimpegno.

L'illuminazione naturale avviene tramite le finestre di tipo a battente in alluminio tinta legno e persiane in alluminio, in buono stato di conservazione.

L'immobile è completo sotto il profilo impiantistico, e in buono stato di manutenzione.

L'altezza utile interna è pari a ml. 2,70;

N.B.:

Gli scarichi della fognatura domestica risultano, secondo le previsioni progettuali, defluire in una fossa Imhoff collegata tramite una condotta a tenuta al sistema di subirrigazione (vedi tavole allegata ai titoli edilizi).

Secondo quanto dichiarato dagli utilizzatori presenti al momento del sopralluogo, il sistema di smaltimento è stato successivamente modificato; lo stesso prevederebbe che dall'esistente fossa Imhoff i residui raggiungono un percolatore adiacente, dallo stesso vengono immessi tramite tubazione a tenuta interrata mediante pompa a immersione, in una fossa Imhoff del fabbricato abitativo adiacente di altra proprietà.

L'adduzione idrica prevista nel progetto dal pubblico acquedotto, secondo quanto dichiarato dagli utilizzatori presenti al momento del sopralluogo, avviene esclusivamente da pozzo privato.

L'impianto di riscaldamento composto da caldaia a condensazione è alimentato da gas gpl prelevato da bombolone interrato, è presente inoltre sistema solare termico posizionato nella falda di copertura e boiler di accumulo. Il generatore e il boiler di accumulo sono posizionati all'interno di un piccolo box realizzato in aderenza al fabbricato nella parte retrostante su altra proprietà confinante.

La posizione del bombolone interrato del gpl, risulta marginale alla proprietà, adiacente al confine, un eventuale parziale sconfinamento su altra proprietà confinante, è verificabile solamente con azione di riconfinamento.

Caratteristiche strutturali:

Copertura **tipologia: a padiglione / terrazza praticabile**

Strutture verticali materiale: **c.a./laterizio** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane**
alluminio condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **coppo e tegola piana** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **laterizio** rivestimento: **pietra** condizioni: **buono**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **gpl da bombolone**

Idrico
Termico

interrato
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **pozzo**
tipologia: **autonomo** alimentazione: **gpl da bombolone**
interrato
diffusori: **pavimento radiante**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Stato impianto	normale
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24 Kw
Esiste la dichiarazione di conformità	Non fornita

CORPO B

L'unità immobiliare (corpo **B**), rimessa posta al piano interrato di un edificio posto su 2 livelli piano terra e piano interrato, composta da locale rimessa e parte ad uso ripostiglio.

L'immobile è stato edificato in epoca recente, con struttura portante realizzata in c.a. pavimentazione interna in cls, pareti in cls.

La rimessa è priva di porta di accesso, sono presenti aperture realizzate sulle pareti perimetrali in c.a. prospicienti l'intercapedine perimetrale.

L'accesso avviene dalla pubblica via, mediante strada con fondo in terra attraversando la corte di proprietà e scendendo la rampa carrabile pavimentata in pietra.

N.B.:

Si segnalano all'interno della stessa due porte di accesso (lato sud), che conducono a due vani sottostanti la porzione di fabbricato ad uso rimessa attrezzi agricoli (Corpo C) non autorizzati (vedi giudizio di conformità edilizio-urbanistica).

CORPO C

L'unità immobiliare (corpo **C**), tettoia/rimessa attrezzi agricoli costituente volume, posta al piano terra, composta da unico vano.

L'immobile è stato edificato in epoca recente, con struttura portante in muratura. pavimentazione interna in cls, pareti e solaio di copertura allo stato grezzo.

Nella copertura realizzata a padiglione costituente un unico blocco con la copertura dell'abitazione (Corpo A) è presente una porzione piana a terrazza praticabile con accesso e uso esclusivo dall'appartamento posto al piano primo del fabbricato adiacente di altra proprietà (p.la 253).

N.B.:

Si segnala all'interno dell'immobile, sul lato sud, una porta di accesso al locale tecnico, ove è posto un generatore di calore di altra proprietà; il locale in questione è sottostante il fabbricato adiacente di altra proprietà (p.lla 253), precisando che attualmente tale apertura risulta l'unico accesso allo stesso locale tecnico.

Tale ingresso dovrà essere chiuso e la proprietà limitrofa a proprie spese, provvederà a creare nuovo accesso dalla loro proprietà.

CORPO D

L'unità immobiliare (corpo **D**), trattasi di Bene comune non censibile ai subalterni 2-3-4, sopra descritti, costituito da corte e portico posto sul lato ovest del fabbricato (che funge da copertura alle scale esterne che portano all'unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano interrato (Corpo B), ed a protezione dell'accesso sia dell'abitazione (Corpo A) e dell'accesso alla rimessa attrezzi (Corpo C).

FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ'

Gli immobili oggetto del compendio immobiliare, per la loro configurazione, non risultano convenientemente divisibili, ed il frazionamento di essa comporterebbe una consistente diminuzione della fruibilità e quindi del valore complessivo, si consiglia la vendita complessiva degli stessi.

Pertanto il compendio viene valutato complessivamente come lotto unico.

3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo, gli immobili risultavano occupati dai genitori dell'esecutato Sig. OMISSIS.

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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria in favore di OMISSIS con sede in Orvieto (TR), codice fiscale OMISSIS, contro OMISSIS nato in OMISSIS in data OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto a rogito OMISSIS, Notaio in Orvieto, in data 07/04/2017 repertorio n. 7260/5234, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 13/04/2017 al registro generale n. 3819 e registro particolare n. 516.

Importo ipoteca: € 240.000,00

Importo capitale: € 120.000,00

La formalità riguarda gli immobili censiti al foglio 15 p.lla 346 subalterni 1-2-3-4.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS con sede in Orvieto (TR), codice fiscale 00063960553 contro OMISSIS nato in OMISSIS in data OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso da Unep Tribunale di Terni in data 24/07/2024 rep. n. 1754, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 04/09/2024 al registro generale n. 9397 e registro particolare n. 7353.

La formalità riguarda gli immobili censiti al foglio 15 p.lla 346 subalterni 1-2-3-4.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

- Nessuna

4.3 Giudizio di conformità catastale:

CORPO A

L'immobile risulta conforme, con rilevanza sotto il profilo catastale, non essendo state riscontrate irregolarità.

CORPO B

L'immobile risulta conforme, con rilevanza sotto il profilo catastale, non essendo state riscontrate irregolarità.

CORPO C

L'immobile risulta conforme, con rilevanza sotto il profilo catastale, non essendo state riscontrate irregolarità.

CORPO D

L'immobile risulta conforme, con rilevanza sotto il profilo catastale, non essendo state riscontrate irregolarità.

REGOLARIZZAZIONI CATASTALI AI FINI DELLA VENDITA

Al fine di un corretto censimento degli immobili facenti parte del compendio immobiliare ed ai fini di una futura vendita risulta necessario il censimento della copertura piana praticabile/terrazza posta sulla copertura del Corpo A e Corpo C, così come previsto nei titoli abilitativi che ne hanno legittimato la realizzazione, con uso ed accesso esclusivo dall'abitazione posta al piano primo del fabbricato preesistente in aderenza (p.la 253) non di proprietà dell'esecutato.

La copertura piana praticabile/terrazza dovrà essere esclusa dalla vendita.

Per il censimento della terrazza di copertura è necessario la presentazione di pratica Docfa per nuova costruzione, il costo per la redazione della stessa comprensiva dei diritti di segreteria è pari ad € 670,00.

4.4 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

CORPO A

L'immobile risulta non conforme, con rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio, essendo state riscontrate le irregolarità seguenti:

- modifica aperture esterne sia sul lato nord, sia sul lato est dell'edificio.
- modifica copertura, variazione sagoma porzione piana adibita a terrazza praticabile, costituente unico blocco con la copertura della rimessa attrezzi Corpo C.

La difformità dovrà essere regolarizzata mediante presentazione di pratica edilizia scia in sanatoria, il cui costo comprensivo di onorario tecnico, diritti di segreteria e sanzioni ammonta ad € 4000,00.

Si segnalano variazioni della distribuzione interna all'unità immobiliare, non considerate difformità ai sensi dell'art. 147/bis della L.R. Umbria 1/2015 e del disposto art. 34 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e misure perimetrali sono nella tolleranza ammessa.

N.B. Ulteriori spese da sostenere per la vendibilità dell'immobile:

- Spostamento centrale termica e boiler accumulo, installati su proprietà confinante e modifica ingresso tubazioni impianto termico e tubazioni gpl € 3000,00
- Ripristino impianto di smaltimento acque nere (distacco da impianto di smaltimento in comune con proprietà confinante). € 5000,00.

CORPO B

L'immobile risulta non conforme, con rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio, essendo state riscontrate le irregolarità seguenti:

- Apertura verso l'esterno dell'intercapedine perimetrale.

La regolarizzazione avverrà mediante chiusura dell'apertura con muratura portante ed installazione di griglia per la ventilazione della stessa.

- Sono presenti all'interno della rimessa due aperture su parete in cls lato sud, per accesso a due locali anch'essi interrati, e realizzati oltre la sagoma di progetto, ricadenti parzialmente al di sotto del Corpo C, non autorizzati.

La regolarizzazione avverrà mediante chiusura di dette porte, e della finestra prospiciente le scale esterne, con muratura portante, con conseguente creazione di locali tombati, non più accessibili.

Il tutto, così come evidenziato nell' "elaborato grafico con evidenziate le difformità edilizie da sanare"; il costo per la realizzazione degli interventi sopra descritti ammonta ad € 1500,00.

Si segnalano variazioni della distribuzione interna all'unità immobiliare, non considerate difformità ai sensi dell'art. 147/bis della L.R. Umbria 1/2015 e del disposto art. 34 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e misure perimetrali sono nella tolleranza ammessa.

CORPO C

L'immobile risulta non conforme, con rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio, essendo state riscontrate le irregolarità seguenti:

- modifica aperture esterne sul lato est dell'immobile;
- installazione di porte poste sia sull'ingresso principale che secondario;
- trasformazione da Tettoia rimessa attrezzi (costituente comunque volume) in rimessa attrezzi.

La difformità dovrà essere regolarizzata mediante presentazione di pratica edilizia scia in sanatoria, il cui costo comprensivo di onorario tecnico, diritti di segreteria e sanzioni ammonta ad € 3000,00.

All'interno della stessa risulta presente un'apertura per l'accesso ad un locale di altra proprietà, quale locale tecnico contenente generatore dell'abitazione confinante.

Tale apertura dovrà essere chiusa, sarà poi la proprietà limitrofa a proprie spese a provvedere a creare nuovo accesso dalla loro proprietà.

Dovranno inoltre essere tamponate ulteriori due aperture sul lato sud (vecchie finestre del fabbricato adiacente non di proprietà (p.la 253).

Il costo per l'esecuzione delle opere sopra descritte ammonta ad € 800,00

Le misure perimetrali sono nella tolleranza ammessa.

Al fine della totale regolarizzazione delle difformità edilizio urbanistiche sopra descritte, sarà necessaria la redazione della valutazione della sicurezza ai fini sismici da parte di tecnico abilitato, per le modifiche alle parti strutturali realizzate non in conformità con gli elaborati progettuali approvati allegati alle Concessioni edilizie che hanno legittimato gli immobili oggetto della presente stima.

Costo VDS ammonta ad € 3000,00.

Attualmente non è possibile conoscere eventuali importi per opere di adeguamento sismico che dovessero essere necessarie dopo le verifiche di natura strutturale.

Non risulta presente il Certificato di Agibilità, le spese necessarie per l'ottenimento dello stesso sono quantificabili in € 3000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (adattabilità)
- Particolari vincoli e/o dotazioni: non presenti.
- Attestazione Prestazione Energetica: non presente.
- Indice di prestazione energetica: 125,6450 Kwh/mq annuo – classe edificio D
informazioni desunte dall'attestato di certificazione energetica redatto in data 07/04/2017 e scaduto in data 31/12/2019, allegato all'atto di compravendita del 07/04/2017 rep. 7259/5233.
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no.
- Avvertenze ulteriori: nessuna.
- Spese di gestione condominiale: Non presenti
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificate
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti

6. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia n. 22 del 28/10/1997
Data presentazione: 26/09/1997 prot. n. 3299
Intestazione: OMISSIS
Lavori di: Costruzione annesso interrato e alcune modifiche esterne alla casa di abitazione.
- Concessione Edilizia n. 2179 del 18/07/2001 per completamento lavori edili non ultimati di cui alla C.E. n. 22 del 28/10/1997
Intestazione: OMISSIS
Lavori di: Costruzione annesso interrato e alcune modifiche esterne alla casa di abitazione.
- Concessione Edilizia n. 40 del 16/12/2002
Data presentazione: 14/04/2002 prot. n. 1303
Intestazione: OMISSIS
Lavori di: Ampliamento di fabbricato rurale residenziale
- Certificato di Agibilità non presente

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore generale parte strutturale e operativa approvato con D.C.C. n. 24 del 29 maggio 2001, gli immobili de quo ricadono in "Zona E1 – Agricole Normali", le quali comprendono quelle parti di territorio destinate prevalentemente all'esercizio dell'agricoltura e della zootecnica.

7. INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche degli immobili descritti, sia intrinseche, sia estrinseche, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, lo scrivente si è avvalso delle conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta dei requisiti e delle caratteristiche del cespite, rispetto ai quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di condizioni tecnico economiche assimilabili, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso la valorizzazione successiva.

7.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Terni

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni

Ufficio del Registro di Terni

Ufficio Tecnico del Comune di Montegabbione

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Listino dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare dell'Umbria

Altre fonti di informazione:

- Esperienza professionale diretta per stime effettuate in zone limitrofe all'immobile oggetto di stima.

Corpo A

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:

Dati identificativi:

Foglio 15, particella 346 subalterno 4, indirizzo Vocabolo Paradiso snc, piano Terra, Comune di Montegabbione

Dati di classamento:

categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 106 m², rendita € 555,19

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/02/2010 Pratica n. TR0018632 in atti dal 08/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 856.1/2010)
- COSTITUZIONE del 11/06/2009 Pratica n. TR0083898 in atti dal 11/06/2009 COSTITUZIONE (n. 1751.1/2009)

Intestazione:

- OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprietà` per 1/1

Dati derivanti da:

- Atto del 07/04/2017 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CITTÀ' DELLA PIEVE (PG) Repertorio n. 7259 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2509.1/2017 - Reparto PI di TERNI in atti dal 13/04/2017

Confini:

Corte privata su più lati (p.lla 346/1, BCNC).

A sud p.lla 346/3 stessa ditta

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, OMISSIS, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto per Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio OMISSIS del 7 aprile 2017 repertorio n. 7259/5233 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 13 aprile 2017 al numero di registro generale 3818 e numero di registro particolare 2509 da OMISSIS nato a Montegabbione (TR) in data 14 gennaio 1944 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Precedente Proprietario:

- A OMISSIS nato a Montegabbione (TR) in data 14 gennaio 1944 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per:
 - consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà, per effetto del decesso di , nato a Montegabbione (TR) il 1° marzo 1916, e deceduto in data 11 dicembre 1998;
 - atto di donazione, cessione diritti e divisione del Notaio di Orvieto (TR) (Rep. N. 18.918, Racc. N. 6273) in data 31 maggio 1996, registrato ad Orvieto (TR) il 17 giugno 1996 al N. 399 serie 1V, e trascritto a Terni (TR) in data 21 giugno 1996 ai NN. 5274/3908, 5275/3909 e 5276/3910 in virtù del quale , per sè riservando l'usufrutto vitalizio, donava, tra l'altro, la nuda proprietà del terreno distinto con la particella 251 del foglio 15 e l'area urbana di pertinenza della particella 253 del foglio 15, a , qui costituito, , nato a Montegabbione (TR) il 4 novembre 1949 e , nata a Montegabbione (TR) il 12 agosto 1942, in ragione dei rispettivi diritti pari a 7/18 (settediciottesimi) ciascuno i primi due e 4/18 (quattordiciottesimi) l'ultima; con il medesimo atto , cedeva, tra l'altro, ad e , i diritti indivisi pari a 2/18 (duediciottesimi) ciascuno sui cespiti innanzi indicati, ove è stato costruito il fabbricato del quale fanno parte i cespiti oggetto di ipoteca; successivamente e procedevano alla divisione dei beni tra loro in comproprietà, ed a , veniva assegnata, tra l'altro, l'intera nuda proprietà sui cespiti innanzi indicati, ove è stato costruito il fabbricato del quale fanno parte i cespiti di cui all'oggetto.

CONSISTENZA:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Soggiorno PT	superf. utile	31,05	1,00	31,05
Cucina PT	superf. utile	10,05	1,00	10,05
Ripostiglio PT	superf. utile	3,40	1,00	3,40
Disimpegno PT	superf. utile	5,95	1,00	5,95
Bagno PT	superf. utile	7,70	1,00	7,70
Camera 1 PT	superf. utile	15,40	1,00	15,40
Camera 2 PT	superf. utile	10,60	1,00	10,60

Totali:**84,15****VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:**

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
Civile abitazione	84,15	€ 1100,00	€ 92.565,00

Totale:**€ 92.565,00**

Corpo B

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:

Dati identificativi:

Foglio 15, particella 346 subalterno 2, indirizzo Vocabolo Paradiso snc, piano Interrato, Comune di Montegabbione

Dati di classamento:

categoria C/6, classe 5, consistenza Mq. 97, superficie catastale totale 110 m², rendita € 200,39

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/02/2010 Pratica n. TR0018632 in atti dal 08/02/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 856.1/2010)

- COSTITUZIONE del 11/06/2009 Pratica n. TR0083898 in atti dal 11/06/2009 COSTITUZIONE (n. 1751.1/2009)

Intestazione:

- OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprietà` per 1/1

Dati derivanti da:

- Atto del 07/04/2017 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CITTÀ' DELLA PIEVE (PG) Repertorio n. 7259 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2509.1/2017 - Reparto PI di TERNI in atti dal
13/04/2017

Confini:

Corte privata su più lati (p.lla 346/1, BCNC).
A sud p.lla 346/3 stessa ditta

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, OMISSIS, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto per Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio OMISSIS del 7 aprile 2017 repertorio n. 7259/5233 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 13 aprile 2017 al numero di registro generale 3818 e numero di registro particolare 2509 da OMISSIS nato a Montegabbione (TR) in data 14 gennaio 1944 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Precedente Proprietario:

- A OMISSIS nato a Montegabbione (TR) in data 14 gennaio 1944 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per:
 - consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà, per effetto del decesso di , nato a Montegabbione (TR) il 1° marzo 1916, e deceduto in data 11 dicembre 1998;
 - atto di donazione, cessione diritti e divisione del Notaio di Orvieto (TR) (Rep. N. 18.918, Racc. N. 6273) in data 31 maggio 1996, registrato ad Orvieto (TR) il 17 giugno 1996 al N. 399 serie 1V, e trascritto a Terni (TR) in data 21 giugno 1996 ai NN. 5274/3908, 5275/3909 e 5276/3910 in virtù del quale , per sè riservando l'usufrutto vitalizio, donava, tra l'altro, la nuda proprietà del terreno distinto con la particella 251 del foglio 15 e l'area urbana di pertinenza della particella 253 del

foglio 15, a , qui costituito, , nato a Montegabbione (TR) il 4 novembre 1949 e , nata a Montegabbione (TR) il 12 agosto 1942, in ragione dei rispettivi diritti pari a 7/18 (settediciottesimi) ciascuno i primi due e 4/18 (quattordiciottesimi) l'ultima; con il medesimo atto , cedeva, tra l'altro, ad e , i diritti indivisi pari a 2/18 (duediciottesimi) ciascuno sui cespiti innanzi indicati, ove è stato costruito il fabbricato del quale fanno parte i cespiti oggetto di ipoteca; successivamente e procedevano alla divisione dei beni tra loro in comproprietà, ed a , veniva assegnata, tra l'altro, l'intera nuda proprietà sui cespiti innanzi indicati, ove è stato costruito il fabbricato del quale fanno parte i cespiti di cui all'oggetto.

CONSISTENZA:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Rimessa PS1	superf. utile	85,30	0,35	29,855
Rip. PS1	superf. utile	10,50	0,35	3,675

Totali:**33,53****VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:**

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
Tettoia/Rimessa Attrezzi	33,53	€ 1100,00	€ 36.883,00

Totale:**€ 36.883,00**

Corpo C

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:**Dati identificativi:**

Foglio 15, particella 346 subalterno 3, indirizzo Vocabolo Paradiso snc, piano Terra, Comune di Montegabbione

Dati di classamento:

categoria C/6, classe 6, consistenza Mq. 74, superficie catastale totale 86 m², rendita € 179,62

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/02/2010 Pratica n. TR0018632 in atti dal 08/02/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 856.1/2010)

- COSTITUZIONE del 11/06/2009 Pratica n. TR0083898 in atti dal 11/06/2009 COSTITUZIONE (n. 1751.1/2009)

Intestazione:

- OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprietà` per 1/1

Dati derivanti da:

- Atto del 07/04/2017 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CITTÀ' DELLA PIEVE (PG) Repertorio n. 7259 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2509.1/2017 - Reparto PI di TERNI in atti dal
13/04/2017

Confini:

Corte privata su più lati (p.la 346/1, BCNC).

A nord p.la 346/4 stessa ditta

A sud p.la 253

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

- OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, OMISSIS, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto per Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio OMISSIS del 7 aprile 2017 repertorio n. 7259/5233 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 13 aprile 2017 al numero di registro generale 3818 e numero di registro particolare 2509 da OMISSIS nato a Montegabbione (TR) in data 14 gennaio 1944 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Precedente Proprietario:

- A OMISSIS nato a Montegabbione (TR) in data 14 gennaio 1944 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per:
 - consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà, per effetto del decesso di , nato a Montegabbione (TR) il 1° marzo 1916, e deceduto in data 11 dicembre 1998;
 - atto di donazione, cessione diritti e divisione del Notaio di Orvieto (TR) (Rep. N. 18.918, Racc. N. 6273) in data 31 maggio 1996, registrato ad Orvieto (TR) il 17 giugno 1996 al N. 399 serie 1V, e trascritto a Terni (TR) in data 21 giugno 1996 ai NN. 5274/3908, 5275/3909 e 5276/3910 in virtù del quale , per sè riservando l'usufrutto vitalizio, donava, tra l'altro, la nuda proprietà del terreno distinto con la particella 251 del foglio 15 e l'area urbana di pertinenza della particella 253 del foglio 15, a , qui costituito, , nato a Montegabbione (TR) il 4 novembre 1949 e , nata a

Montegabbione (TR) il 12 agosto 1942, in ragione dei rispettivi diritti pari a 7/18 (settediciottesimi) ciascuno i primi due e 4/18 (quattordiciottesimi) l'ultima; con il medesimo atto, cedeva, tra l'altro, ad e, i diritti indivisi pari a 2/18 (duediciottesimi) ciascuno sui cespiti innanzi indicati, ove è stato costruito il fabbricato del quale fanno parte i cespiti oggetto di ipoteca; successivamente e procedevano alla divisione dei beni tra loro in comproprietà, ed a, veniva assegnata, tra l'altro, l'intera nuda proprietà sui cespiti innanzi indicati, ove è stato costruito il fabbricato del quale fanno parte i cespiti di cui all'oggetto.

CONSISTENZA:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Tettoia/Rimessa Attrezzi PT	superf. utile	74,00	0,35	25,90

Totali:**25,90****VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:**

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
Tettoia/Rimessa Attrezzi	25,90	€ 1100,00	€ 28.490,00

Totale:**€ 28.490,00**

Corpo D

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:**Dati identificativi:**

Foglio 15, particella 346 subalterno 1, indirizzo Vocabolo Paradiso snc, piano Terra, Comune di Montegabbione

Dati di classamento:

BCNC CORTE E PORTICO COMUNE A TUTTI I SUB

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 11/06/2009 Pratica n. TR0083898 in atti dal 11/06/2009 COSTITUZIONE (n. 1751.1/2009)

Intestazione:

- OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprietà` per 1/1

Dati derivanti da:

- Atto del 07/04/2017 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CITTÀ' DELLA PIEVE (PG) Repertorio n. 7259 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2509.1/2017 - Reparto PI di TERNI in atti dal 13/04/2017

Confini:

Nord Strada pubblica

Nord est p.lla 345

Sud p.lla 253

Ovest p.lle 196-204-347

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

- OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, OMISSIS, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto per Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio OMISSIS del 7 aprile 2017 repertorio n. 7259/5233 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 13 aprile 2017 al numero di registro generale 3818 e numero di registro particolare 2509 da OMISSIS nato a Montegabbione (TR) in data 14 gennaio 1944 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Precedente Proprietario:

- A OMISSIS nato a Montegabbione (TR) in data 14 gennaio 1944 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per:
 - consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà, per effetto del decesso di , nato a Montegabbione (TR) il 1° marzo 1916, e deceduto in data 11 dicembre 1998;
 - atto di donazione, cessione diritti e divisione del Notaio di Orvieto (TR) (Rep. N. 18.918, Racc. N. 6273) in data 31 maggio 1996, registrato ad Orvieto (TR) il 17 giugno 1996 al N. 399 serie 1V, e trascritto a Terni (TR) in data 21 giugno 1996 ai NN. 5274/3908, 5275/3909 e 5276/3910 in virtù del quale , per sè riservando l'usufrutto vitalizio, donava, tra l'altro, la nuda proprietà del terreno distinto con la particella 251 del foglio 15 e l'area urbana di pertinenza della particella 253 del foglio 15, a , qui costituito, , nato a Montegabbione (TR) il 4 novembre 1949 e , nata a Montegabbione (TR) il 12 agosto 1942, in ragione dei rispettivi diritti pari a 7/18 (settediciottesimi)

ciascuno i primi due e 4/18 (quattordiciottesimi) l'ultima; con il medesimo atto, cedeva, tra l'altro, ad e, i diritti indivisi pari a 2/18 (duediciottesimi) ciascuno sui cespiti innanzi indicati, ove è stato costruito il fabbricato del quale fanno parte i cespiti oggetto di ipoteca; successivamente e procedevano alla divisione dei beni tra loro in comproprietà, ed a, veniva assegnata, tra l'altro, l'intera nuda proprietà sui cespiti innanzi indicati, ove è stato costruito il fabbricato del quale fanno parte i cespiti di cui all'oggetto.

CONSISTENZA:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Corte	superf. nominale	535,00	0,10	53,50
Corte	superf. nominale	535,00	0,02	10,70
Portico	superf. utile	13,40	0,30	68,20

Totali:**68,20****VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:**

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
Tettoia/Rimessa Attrezzi	68,20	€ 1100,00	€ 75.020,00

Totale:**€ 75.020,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Valutazione corpi:**

Corpo	Diritto e quota	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	1/1	€ 92.565,00	€ 92.565,00
B	1/1	€ 36.883,00	€ 36.883,00
C	1/1	€ 28.490,00	€ 28.490,00
D	1/1	€ 75.020,00	€ 75.020,00
Totali:		€ 232.958,00	€ 232.958,00

8.2 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%)

€ 34.943,70

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Corpo	Importo intero	Diritto e quota	Importo pro quota	
A-B-C-D	€ 670,00	1/1	€ 670,00	€ 670,00
A	€ 4000,00	1/1	€ 4000,00	€ 4000,00
B	€ 1500,00	1/1	€ 1500,00	€ 1500,00
C	€ 3000,00	1/1	€ 3000,00	€ 3000,00
C	€ 800,00	1/1	€ 800,00	€ 800,00
A-B-C	€ 3000,00	1/1	€ 3000,00	€ 3000,00
A-B	€ 3000,00	1/1	€ 3000,00	€ 3000,00
Spese di adeguamento impianti tecnologici:				
A	€ 3000,00	1/1	€ 3000,00	€ 3000,00
A	€ 5000,00	1/1	€ 5000,00	€ 5000,00
Spese per Attestato di prestazione energetica a carico dell'acquirente				
				€ 300,00
Totale:				€ 24.270,00

8.3 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore delle quote degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:
(diconsi Euro centosettantatremilasettecentoquarantaquattro/30)

€ 173.744,30

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Ceccotti