



Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:(omissis).....



contro:(omissis)..... e(omissis).....



N° Gen. Rep. **26/2024**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/11/2024

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



Custode Giudiziario: **Avv. Sandro Carlo Fagiolino**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

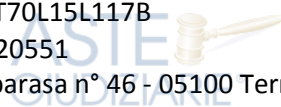
- Comune di Avigliano Umbro -

Lotto 001: FABBRICATO INCOMPIUTO (COLLABENTE)

in Corso Roma s.n.c.



Esperto alla stima: Geom. Roberto Mariotti
Codice fiscale: MRTRRT70L15L117B
Partita IVA: 00675720551
Studio in: Via Barbarasa n° 46 - 05100 Terni
Telefono: 0744 426162
Cellulare: 339 8765267
E-mail: studiotecnicomariotti@virgilio.it
Pec: roberto.mariotti@geopec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Corso Roma s.n.c. - Avigliano Umbro (TR) - 05020

Lotto: 001 - FABBRICATO INCOMPIUTO (COLLABENTE)

Corpo: A - FABBRICATO

Categoria: Fabbricato incompiuto (collabente)

Dati catastali:

-(omissis)..... (C.F.:omissis....) nata a AVIGLIANO UMBRO (TR) il 18/01/1977, Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
 - Foglio 45 Particella 52
indirizzo: CORSO ROMA n. 67, piano T, comune AVIGLIANO UMBRO,
categoria C/3, classe 1, consistenza 81 m², superficie totale: 103 m², rendita € 125,10
 - Foglio 45 Particella 53
indirizzo: CORSO ROMA n. 41, piano T, comune AVIGLIANO UMBRO,
categoria C/6, classe 1, consistenza 136 m², superficie totale: 136 m², rendita € 119,41

2. Stato di possesso

Bene: Corso Roma s.n.c. - Avigliano Umbro (TR) - 05020

Lotto: 001 - FABBRICATO INCOMPIUTO (COLLABENTE)

Corpo: A - FABBRICATO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Roma s.n.c. - Avigliano Umbro (TR) - 05020

Lotto: 001 - FABBRICATO INCOMPIUTO (COLLABENTE)

Corpo: A - FABBRICATO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Roma s.n.c. - Avigliano Umbro (TR) - 05020

Lotto: 001 - FABBRICATO INCOMPIUTO (COLLABENTE)

Corpo: A - FABBRICATO

Creditori Iscritti:(omissis).....

5. Comproprietari

Bene: Corso Roma s.n.c. - Avigliano Umbro (TR) - 05020

Lotto: 001 - FABBRICATO INCOMPIUTO (COLLABENTE)

Corpo: A - FABBRICATO

Comproprietari:(omissis)..... - Quota 1/2 - Tipologia del diritto: Piena proprietà
.....(omissis)..... - Quota 1/2 - Tipologia del diritto: Piena proprietà

6. Misure Penali

Bene: Corso Roma s.n.c. - Avigliano Umbro (TR) - 05020

Lotto: 001 - FABBRICATO INCOMPIUTO (COLLABENTE)

Corpo: A - FABBRICATO

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Roma s.n.c. - Avigliano Umbro (TR) - 05020

Lotto: 001 - FABBRICATO INCOMPIUTO (COLLABENTE)

Corpo: A - FABBRICATO

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Corso Roma s.n.c. - Avigliano Umbro (TR) - 05020

Lotto: 001 - FABBRICATO INCOMPIUTO (COLLABENTE)

Valore complessivo intero: € 60.000,00

Beni in **Comune di Avigliano Umbro (TR)**CAP: **05020**

Corso Roma s.n.c.

Lotto: 001 - FABBRICATO INCOMPIUTO (COLLABENTE)

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 - FABBRICATO****Fabbricato incompiuto (collabente), sito in Avigliano Umbro, Corso Roma s.n.c.**Note: Fabbricato ad uso commerciale come risultante dall'ultimo titolo abilitativo edilizio assentito**Quota e tipologia del diritto****1/2 di(omissis)..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:(omissis)....

Residenza: Montecastrilli (TR) - Via Terre Arnolfe n° 1

Stato Civile: già coniugato

Data Matrimonio: 01/10/2000

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Avigliano Umbro in data 24/05/2021, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

Eventuali comproprietari:

.....(omissis)..... - Quota 1/2 - Tipologia del diritto: Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto**1/2 di(omissis)..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:(omissis)....

Residenza: Avigliano Umbro (TR) - Corso Roma n° 148

Stato Civile: già coniugato

Data Matrimonio: 01/10/2000

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Avigliano Umbro in data 24/05/2021, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

Eventuali comproprietari:

.....(omissis)..... - Quota 1/2 - Tipologia del diritto: Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

-(omissis)..... (C.F.:omissis....) nata a AVIGLIANO UMBRO (TR) il 18/01/1977, Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

Foglio 45 Particella 52Indirizzo: CORSO ROMA n. 67*, piano T, comune AVIGLIANO UMBRO, categoria C/3, classe 1, consistenza 81 m², superficie totale: 103 m², rendita € 125,50Note: *si rileva che l'indirizzo è regolarmente indicato ma privo del numero civico che comunque

risulta errato in raffronto alla continuità della numerazione apposta sulla via pubblica

Derivante da:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 09/02/1991 in atti dal 22/02/1995, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 364/1991)
- SUPERFICIE DI IMPIANTO PUBBLICATA il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09/02/1991, prot. n. 364
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/01/2016 in atti dal 23/01/2016, VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3740.1/2016)

Confini: via pubblica, stessa proprietà (p.lla 53), altre proprietà (p.lle 50-54-391), salvo se altri

Note: particella corrispondente al catasto terreni Foglio 45 Particella 52

Foglio 45 Particella 53

Indirizzo: CORSO ROMA n. 41*, piano T, comune AVIGLIANO UMBRO, categoria C/6, classe 1, consistenza 136 m², superficie totale: 136 m², rendita € 119,41

Note: *si rileva che l'indirizzo è regolarmente indicato ma privo del numero civico che comunque risulta errato in raffronto alla continuità della numerazione apposta sulla via pubblica

Derivante da:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992, VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- SUPERFICIE DI IMPIANTO PUBBLICATA il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/12/1939, prot. n. 373
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2016 in atti dal 21/10/2016, VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15682.1/2016)

Confini: stessa proprietà (p.lla 52), altre proprietà (p.lle 50-217-707-55-391), salvo se altri

Note: particella corrispondente al catasto terreni Foglio 45 Particella 53

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le presenti u.i.u. censite nella categoria ordinaria (C/3 - laboratorio per arti e mestieri ed C/6 - stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) non risultano conformi allo stato esistente rilevato in sede di sopralluogo giacché trasformate a seguito di un intervento edilizio mai completato, di fatto, unite e facenti parte di un unico immobile incompiuto, in stato collabente, che a causa delle condizioni attuali in cui versa è cadente e sta andando in rovina, e come tale trattasi di costruzioni che hanno perso le loro caratteristiche di essere utilizzate, incapaci di produrre reddito devono essere censite nella giusta categoria catastale (categoria fittizia F2 = unità collabenti).

Regolarizzabili mediante: presentazione al competente ufficio catastale della variazione di fabbricato urbano (Docfa) per l'aggiornamento allo stato di fatto.

Descrizione delle opere da sanare:

Variazione di fabbricato urbano (Docfa) = € 900,00 (parcella professionale + oneri di legge)

Oneri Totali: **€ 900,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Si allega: 1) planimetrie e visure delle risultanze catastali

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un fabbricato indipendente con destinazione d'uso commerciale, di remota costruzione e poi oggetto di intervento edilizio per la realizzazione della "ristrutturazione edilizia e sopraelevazione" nel

periodo compreso tra il 2009 ed il 2013 a seguito di giusti ed idonei titoli abilitativi edilizi rilasciati dal competente Comune di Avigliano Umbro (vedi pratiche edilizie), ma che non è stato mai completato nel periodo di validità dei titoli stessi, che essendo scaduti, non può essere considerato in corso di costruzione, bensì a tutti gli effetti un fabbricato incompiuto.

È sito in zona residenziale centrale dell'abitato di Avigliano Umbro, a ridosso del centro storico cittadino di tipico stampo medievale, ben servita da servizi utili al cittadino e/o alla collettività in genere.

Per la precisione la vigente toponomastica lo identifica in "Corso Roma" senza numero civico apposto in loco.

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto CTU in fase di sopralluogo mostra il fabbricato regolarmente riportato sulla mappa catastale (Foglio 45 Particelle 52 - 53).

Il lotto è costituito da 2 ex u.i.u. catastali, all'attualità unite in un unico corpo di fabbrica:

- corpo A - fabbricato incompiuto (collabente) ubicato al piano terra e seminterrato, comprendente le u.i.u. censite al catasto dei fabbricati del comune di Avigliano Umbro al Foglio 45 Particella 52 e Particella 53.

Si allega: 2) documentazione fotografica dell'attuale stato dei luoghi

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

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

Servizi offerti dalla zona: L'abitato di Avigliano Umbro è dotato dei necessari servizi a disposizione del cittadino e della collettività in genere. In particolare si riscontrano: Scuola materna (sufficiente), Scuola elementare (sufficiente), Scuola media (sufficiente), Negozi (sufficiente), Supermercato (sufficiente), Farmacia (sufficiente), Banche (sufficiente), Ufficio postale (sufficiente), Impianti sportivi (sufficiente), Spazi verdi (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali (entro il nucleo abitato), agricole (fuori dal nucleo abitato)

Importanti centri limitrofi: Amelia (a 16 Km.), Todi (a 19 Km.). Inoltre si segnalano i capoluoghi di provincia: Terni (a 30 Km.), Perugia (a 69 Km.)

Attrazioni paesaggistiche: Territorio collinare attraversato dall'antica via Amerina, Foresta Fossile di Dunarobba

Attrazioni storiche: Borgo medievale, Teatro comunale, Chiesa della Santissima Trinità, Grotta Bella, Fortezza Alta, Castello di Sismano, Fortezza di Dunarobba, Centro di Paleontologia Vegetale della Foresta Fossile di Dunarobba

Principali collegamenti pubblici: Strade urbane (in loco), Strade Provinciali (in loco), Autobus (fermata in loco)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere:

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

a rogito Notaio FILIPPETTI CARLO in data 14/06/1990 al n. repertorio 15000

trascritto a TERNI in data 17/07/1990 ai nn. 5649 R.G. / 4178 R.P.

Note: Le parti hanno costituito una servitù reciproca per edificare in ampliamento e sopraelevazione ai fabbricati di loro proprietà, ad una distanza inferiore a metri lineari cinque dal confine che divide le due proprietà

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

4.2.1 Iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA, attiva

a favore di(omissis)..... contro(omissis)..... e(omissis).....

derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Importo ipoteca € 500.000,00 - Importo capitale € 250.000,00

a rogito Notaio FILIPPETTI CARLO in data 18/01/2011 ai nn. repertorio 51310 / raccolta 31770

iscritta a TERNI in data 25/01/2011 ai nn. 987 R.G. / 143 R.P.

Note: Nel quadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata la società(omissis)..... con sede in Avigliano Umbro (TR) - C.F.(omissis)....

4.2.2 Pignoramenti:

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore di(omissis)..... contro(omissis)..... e(omissis).....

derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a rogito UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TERNI in data 12/02/2024 al n. repertorio 353

trascritto a TERNI in data 27/02/2024 ai nn. 2135 R.G. / 1627 R.P.

Note: Documenti successivi correlati:

- TRASCRIZIONE n. 5774 del 04/07/2024

- RETTIFICA al PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore di(omissis)..... contro(omissis)..... e(omissis).....

derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a rogito TRIBUNALE DI TERNI in data 12/06/2024 al n. repertorio 26/2024

trascritto a TERNI in data 04/07/2024 ai nn. 7353 R.G. / 5774 R.P.

Note: Formalità di riferimento:

- TRASCRIZIONE n. 1627 del 27/02/2024

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

4.3 Misure Penali

Nessuna

Si allega: 3) note di trascrizione/ iscrizione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna (assenza di condominio)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

Attestazione Prestazione Energetica: Non dovuto

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

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

Avvertenze ulteriori: -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:(omissis)..... nato a MONTECASTRILLI (TR) il 14/02/1929 per la quota di 1/2 della piena proprietà,(omissis)..... nato a MONTECASTRILLI (TR) il 18/08/1932 per la quota di 1/2 della piena proprietà, dal **30/05/1989** al **11/10/2007**

in forza di denuncia di successione di(omissis)..... deceduta il 30/05/1989

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Si registrata a TERNI in data 29/11/1989 al n. 91 vol. 670

trascritta a TERNI in data 17/01/1990 ai nn. 561 R.G. / 505 R.P.

Titolare/Proprietario:(omissis)..... nato a MONTECASTRILLI (TR) il 18/08/1932 per la quota di 1/1 della piena proprietà, dal **11/10/2007** al **11/10/2007**

in forza di atto di divisione a rogito Notaio FILIPPETTI CARLO in data 11/10/2007, ai nn. repertorio 45883 / raccolta 27162

trascritto a TERNI in data 30/10/2007 ai nn. 13638 R.G. / 8437 R.P.

Titolare/Proprietario:(omissis)..... nato a MONTECASTRILLI (TR) il 15/04/1976 per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale,(omissis)..... nata a AVIGLIANO UMBRO (TR) il 18/01/1977 per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale, dal **11/10/2007** ad **oggi (attuali proprietari)**

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio FILIPPETTI CARLO in data 11/10/2007, ai nn. repertorio 45884 / raccolta 27163

trascritto a TERNI in data 30/10/2007 ai nn. 13639 R.G. / 8438 R.P.

Si allega: 4) note di trascrizione dei titoli di acquisto

Si allega: 5) copia del titolo di proprietà attuale

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: FABBRICATI ANTE '67

Note: Trattasi di immobili di remota costruzione edificati in data anteriore al 01/09/1967.

Successivamente sono stati realizzati interventi edilizi in conformità ai seguenti titoli abilitativi edilizi:

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n° 668 del 01/07/2009

Intestazione:(omissis).....

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E SOPRAELEVAZIONE DI FABBRICATO

Oggetto: ristrutturazione e nuova costruzione

Rilascio in data: 01/07/2009

Note: **intervento iniziato e mai completato**

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n° 757 del 01/07/2009

Intestazione:(omissis).....

Tipo pratica: Sanatoria

Per lavori: RELALIZZAZIONE PARZIALE DI OPERE INERENTI LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E SOPRAELEVAZIONE DI FABBRICATO

Rilascio in data: 01/07/2009

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n° 758 del 01/07/2009

Intestazione:(omissis).....

Tipo pratica: Sanatoria

Per lavori: RELALIZZAZIONE PARZIALE DI OPERE INERENTI LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E SOPRAELEVAZIONE DI FABBRICATO

Rilascio in data: 01/07/2009

Si allega: 6) copia dei titoli abilitativi edilizi

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note sulla conformità:

Trattandosi di un intervento edilizio mai completato nel periodo di validità del titolo abilitativo edilizio ormai scaduto dal 01/07/2013, allo stato attuale non si può più considerare come fabbricato in corso di costruzione, e pertanto a tutti gli effetti, come fabbricato incompiuto.

Ne discerne che dovrà essere oggetto di un ulteriore intervento di completamento dell'opera per poter rendere il fabbricato agibile ed idoneo all'uso.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Variante parziale al Piano Regolatore Generale (parte strutturale e parte operativa)
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 del 12/10/2022
Zona omogenea:	B - Zone di completamento Aree di completamento B1: IUF = 0,50 mq/mq
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 24-25-26-27-28 (N.T.A. parte operativa)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

<p>Altro:</p>	<p>Le zone omogenee B sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate in cui è previsto il completamento dei lotti esistenti.</p> <p>Ai fini della costruzione di nuovi edifici e della modifica o ricostruzione di quelli esistenti, si terrà conto degli indici cui all'art. 28 (parametri urbanistici ed ecologici) delle N.T.A. allegate.</p> <p>Nella sottozona B1 il piano ammette oltre alla destinazione residenziale la destinazione parziale degli edifici ad attività commerciali (solo piano terra), direzionali (uffici fino ad un massimo del 30% della Su), socio-culturali, ricreative, turistico-ricettive del tipo extraalberghiero (di cui alla L.R. n. 8 del 14/03/1994 e s.m.i.), residenze protette, centri per anziani, della ristorazione e piccole attività artigianali (del tipo bottega artigiana fino ad massimo del 40%) che non siano nocive o arrechino disturbo alla residenza ai sensi delle disposizioni di legge.</p>
<p>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</p>	<p>SI</p>

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Si allega: 7) stralcio dello strumento urbanistico e norme tecniche di attuazione

DESCRIZIONE:

Fabbricato incompiuto (collabente) di cui al punto A - FABBRICATO

Fabbricato incompiuto ad uso commerciale (come risultante dall'ultimo titolo abilitativo edilizio assentito) rappresentato da locali al piano terra e locali al piano seminterrato (scala di comunicazione non realizzata).

Trattasi di un fabbricato di remota costruzione trasformato a seguito di intervento edilizio per la realizzazione della "ristrutturazione edilizia e sopraelevazione" nel periodo compreso tra il 2009 ed il 2013 e mai completato nel periodo di validità dei titoli edilizi e che ora versa in stato collabente.

La documentazione fotografica redatta in sede di sopralluogo e rilievo dello stato dei luoghi in data 29/07/2024 e 20/09/2024 mostra l'esistente stato di fatto con le condizioni cadenti e di rovina in cui versa tale immobile.

E' evidente lo stato di incompletezza e degrado.

Tuttavia, i fabbricati collabenti per propria natura sono edifici caratterizzati da un notevole ed avanzato livello di degrado tale da determinare l'incapacità di essere utilizzati o agibili a meno di un radicale intervento di recupero/ristrutturazione.

Il sottoscritto CTU ha accertato che per tale immobile non si ha l'esatta corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto risultante in atti proprio a causa dell'intervento edilizio mai completato che a generato la situazione attuale.

Si è invece accertata la rispondenza edilizia ed urbanistica.

Lo stesso è formato da struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, tramezzature interne in muratura di blocchi forati e sono assenti ogni tipo di finitura, infissi ed impianti.

Lo stato dei luoghi rileva una superficie utile pari a mq. 316,50.

Ai fini della valutazione si è rilevata la superficie lorda pari a mq. 398,00 (vedi calcolo consistenza).

Si allega: 8) rilievo dello stato di fatto con relativo calcolo delle superfici

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di(omissis)..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale:(omissis)....

Residenza: Montecastrilli (TR) - Via Terre Arnolfe n° 1

Stato Civile: già coniugato

Data Matrimonio: 01/10/2000

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Avigliano Umbro in data 24/05/2021, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

Eventuali comproprietari:

.....(omissis)..... - Quota 1/2 - Tipologia del diritto: Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di(omissis)..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale:(omissis)....

Residenza: Avigliano Umbro (TR) - Corso Roma n° 148

Stato Civile: già coniugato

Data Matrimonio: 01/10/2000

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Avigliano Umbro in data 24/05/2021, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

Eventuali comproprietari:

.....(omissis)..... - Quota 1/2 - Tipologia del diritto: Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **398,00**

E' posto al piano: terra e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: remota costruzione

L'edificio è stato ristrutturato/ampliato nel: periodo 2009-2013 e mai completato

L'unità immobiliare censita è identificata con il numero: Foglio 45 Particella 52 e Particella 53

Ha un'altezza utile interna di: variabile e non completamente definita

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

Stato di manutenzione generale: collabente

Condizioni generali dell'immobile: inagibile

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **non rilevabili**

materiale: -----

condizioni: **da valutare**

Strutture verticali

tipologia: **muratura portante**

materiale: **muratura varia**

condizioni: **da valutare**

Travi/Cordoli

tipologia: **cordoli di collegamento**

materiale: **c.a.**

condizioni: **da valutare**

Solai

tipologia: **solaio misto in acciaio/laterizio**

materiale: **ipe in acciaio e laterizio**

condizioni: **da valutare**

Scale

tipologia: **non costruita**



Copertura

materiale: -----
 ubicazione: **interna**
 condizioni: -----



tipologia: **tetto a falde inclinate**
 materiale: **misto in c.a./laterizio**
 manto di copertura: **tegole in cotto**
 condizioni: **da valutare**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne

materiale: **muratura in pietra**
 rivestimento: -----
 condizioni: **da valutare**

Pareti interne

materiale: **muratura di mattoni forati**
 rivestimento: -----
 condizioni: **da valutare**

Pavimenti

materiale: **inesistenti**
 condizioni: -----

Rivestimenti

materiale: **inesistenti**
 condizioni: -----

Infissii

materiale: **inesistenti**
 condizioni: -----

Impianti:

Impianti tecnologici

tipologia: **inesistenti**
 condizioni: -----

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Impianto idrico-sanitario:

Esiste impianto idrico-sanitario	NO
----------------------------------	----

Impianto adduzione gas:

Esiste impianto di adduzione gas	NO
----------------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Fognatura:

Esiste fognatura di scarico	NO
-----------------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della determinazione della consistenza dell'intero fabbricato, questa è data dalla somma della superficie reale lorda rilevata del piano terra e del piano seminterrato, espressa in metri quadrati e ragguagliata a superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie Equivalente (sup. commerciale arrotondata al mq.)
FABBRICATO INCOMPIUTO (COLLABENTE)	superficie reale lorda	mq. 398,00	1,00	mq. 398,00
				mq. 398,00

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

La scelta del criterio di stima e l'individuazione dell'aspetto economico, che è poi l'elemento più importante per esprimere un giudizio che sia oggettivo, imparziale e corrispondente alla realtà economica, è in funzione dello scopo per il quale si è chiamati ad esprimere la presente valutazione che è quello di determinarne il più probabile valore corrente per una vendita di tali beni.

Pertanto l'aspetto economico più adatto da prendere in considerazione è quello del VALORE DI MERCATO, ovvero la ricerca del prezzo che in questo determinato momento potrà presumibilmente realizzarsi per il compendio immobiliare in questione.

Tuttavia non esiste un vero e proprio "mercato" dei fabbricati collabenti sia perché rappresentano una piccola frazione del vasto patrimonio immobiliare esistente sul territorio, quindi con scarse movimentazioni di compravendita e sia perché non esistono parametri di raffronto comparativi che inevitabilmente sono propri, specifici e molteplici per ogni singolo immobile.

Gli stessi rappresentano un asset immobiliare di difficile collocamento giacché in alcune situazioni può esserne conveniente il recupero mentre in altre è del tutto sconveniente comportando altresì ingenti costi di rimozione e demolizione.

Nel caso specifico, vista la superficie e tipologia del fabbricato esistente ed altresì valutato lo stato di incompletezza e degrado, per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di che trattasi, il sottoscritto CTU procede alla valutazione della potenzialità edificatoria del fabbricato considerato in un processo di ristrutturazione e completamento come superficie ad uso commerciale, seguendo il metodo di stima cosiddetto "sintetico" compiendo un procedimento "comparativo o confronto diretto" con beni analoghi per condizioni intrinseche ed estrinseche, decurtando l'ipotetico costo per la ristrutturazione e completamento, ed altresì sulla base dell'orientamento di mercato che vede una domanda in flessione, orientata a posizioni strategiche ed aree di pregio a fronte di una offerta comunque stazionaria.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;

- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per immobili ad uso commerciale;
- Presa in considerazione di beni omogenei,
- Conoscenza dei prezzi reali liberamente contratti ed accettati recentemente per immobili che si possono ritenere simili a quello in oggetto, sia per caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, esposizione, orientamento, estetica, distribuzioni interne, dotazioni, dimensioni, etc.) che estrinseche (ubicazione, posizione rispetto al centro abitato, posizione rispetto alle aree commerciali e industriali, caratteri della zona circostante, stato dell'agglomerato urbano, strade di collegamento, servizi pubblici, etc.);
- Assunzione di un parametro di valutazione facilmente rilevabile ovvero la superficie lorda espressa in metri quadrati ragguagliata come superficie commerciale per la cui determinazione vedere lo specifico calcolo della consistenza;
- Fatte le prudenziali e debite proporzioni e considerazioni;

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 180,00 al mq. di superficie commerciale per lo stato del fabbricato in questione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
 Uffici del Registro di Terni;
 Ufficio Tecnico del Comune di Avigliano Umbro;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria, Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari del luogo.

8.3 Valutazione corpi:

A - FABBRICATO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): € 71.640,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
FABBRICATO INCOMPIUTO (COLLABENTE)	mq. 398,00	€ 180,00	€ 71.640,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:	€ 71.640,00
Valore corpo:	€ 71.640,00
Valore Accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 71.640,00
Valore complessivo diritto e quota:	€ 71.640,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - FABBRICATO	Fabbricato incompiuto (collabente)	mq. 398,00	€ 71.640,00	€ 71.640,00

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 disposizioni del G.E. (min. 15%):

€ - 10.746,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ - 900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento alla cifra tonda (centinaia di euro):	€ + 6,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 60.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita:

Soggetta ad imposta di registro oltre ad imposta ipotecaria e catastale.

Data generazione:
15-10-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Mariotti

Allegati:

- 1) planimetrie e visure delle risultanze catastali
- 2) documentazione fotografica dell'attuale stato dei luoghi
- 3) note di iscrizione/trascrizione
- 4) note di trascrizione dei titoli di acquisto
- 5) copia del titolo di proprietà attuale
- 6) copia dei titoli abilitativi edilizi
- 7) stralcio dello strumento urbanistico e norme tecniche di attuazione
- 8) rilievo dello stato di fatto con relativo calcolo delle superfici