

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **33/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Edificio di civile abitazione
(casale) con annessi appezzamenti di
terreni agricoli

Esperto alla stima: Geom. Ivano Germani
Codice fiscale: GRMVNI60L19G148N
Studio in: VIA PO, 17 – 05018 Orvieto TR
Telefono: 0763344354
Email: ivano.germani@tiscali.it
Pec: ivano.germani@geopec.it

INDICE SINTETICO**1 Dati Catastali**

Bene: Via Madonna del Piano, 5 - Vocabolo Il Piano - Montecchio (TR) - 05018

Lotto: 001 - Edificio di civile abitazione (casale) con annessi appezzamenti di terreni agricoli

Corpo: Civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

██████████ nata in ██████████ il ██████████, foglio 13, particella 112, indirizzo VOCABOLO IL PIANO, piano T, comune MONTECCHIO, categoria A2, classe 3, consistenza 7, superficie 171, rendita € 303,68

Corpo: Terreni agricoli limitrofi civile abitazione

Categoria: agricolo

██████████ nata in ██████████ il ██████████, sezione censuaria MONTECCHIO foglio 13, particella 106, subalterno -, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 2810, reddito dominicale: € 7,26, reddito agrario: € 2,18,

sezione censuaria MONTECCHIO foglio 13, particella 17, subalterno -, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 10860, reddito dominicale: € 28,04, reddito agrario: € 8,41,

2 Stato di possesso

Bene: Via Madonna del Piano, 5 - Vocabolo Il Piano - Montecchio (TR) - 05018

Lotto: 001 - Edificio di civile abitazione (casale) con annessi appezzamenti di terreni agricoli

Corpo: Civile abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Terreni agricoli limitrofi civile abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Madonna del Piano, 5 - Vocabolo Il Piano - Montecchio (TR) - 05018

Lotto: 001 - Edificio di civile abitazione (casale) con annessi appezzamenti di terreni agricoli

Corpo: Civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI con adattabilità

Corpo: Terreni agricoli limitrofi civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Madonna del Piano, 5 - Vocabolo Il Piano - Montecchio (TR) - 05018

Lotto: 001 - Edificio di civile abitazione (casale) con annessi appezzamenti di terreni agricoli

Corpo: Civile abitazione

██████████ in liquidazione con sede in ██████████ c.f.

Corpo: Terreni agricoli limitrofi civile abitazione

██████████ in liquidazione con sede in ██████████ c.f.

5. Comproprietari

Beni: Via Madonna del Piano, 5 - Vocabolo Il Piano - Montecchio (TR) - 05018

Lotto: 001 - Edificio di civile abitazione (casale) con annessi appezzamenti di terreni agricoli

Corpo: Civile abitazione

Comproprietari: nessuno.

Corpo: Terreni agricoli limitrofi civile abitazione

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Via Madonna del Piano, 5 - Vocabolo Il Piano - Montecchio (TR) - 05018

Lotto: 001 - Edificio di civile abitazione (casale) con annessi appezzamenti di terreni agricoli

Corpo: Civile abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Terreni agricoli limitrofi civile abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Madonna del Piano, 5 - Vocabolo Il Piano - Montecchio (TR) - 05018

Lotto: 001 - Edificio di civile abitazione (casale) con annessi appezzamenti di terreni agricoli

Corpo: Civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: Terreni agricoli limitrofi civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Madonna del Piano, 5 - Vocabolo Il Piano - Montecchio (TR) - 05018

Lotto: 001 - Edificio di civile abitazione (casale) con annessi appezzamenti di terreni agricoli

Valore complessivo intero: € 151.100,80

Beni in **Montecchio (TR)**
Località/Frazione **Vocabolo Il Piano**
Via Madonna del Piano, 5

Lotto: 001 - Edificio di civile abitazione (casale) con annessi appezzamenti di terreni agricoli

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: Civile abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Vocabolo Il Piano, Via del Piano, 5

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], **foglio 13, particella 112**, indirizzo VOCABOLO IL PIANO, piano T, comune MONTECCHIO, categoria A2, classe 3, consistenza 7, superficie 171, rendita € 303,68

Intestazione: [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], **foglio 13, particella 112 ente urbano**, indirizzo VOCABOLO IL PIANO, piano T, comune MONTECCHIO, categoria ente urbano, superficie 1390.

Derivante da: Atto del 11/10/1996 Pubblico ufficiale FRAGOMENI G. Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 19295 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4639.1/1996 in atti dal 06/03/1997

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Altre proprietà su più lati, strada vicinale, salvo altri.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che rispetto alla planimetria catastale sono presenti difformità inerenti la presenza di una finestra in luogo nella zona adibita a ripostiglio lato sud-est e la presenza di una porta che in luogo risulta tamponata tra il locale adibito a ripostiglio/magazzino ed il locale indicato come ripostiglio in planimetria nel quale è presente un piccolo ufficio.

Identificativo corpo: Terreni agricoli limitrofi civile abitazione.

Terreni agricoli in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Vocabolo del Piano , Via del Piano, 5

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], sezione censuaria MONTECCHIO, **foglio 13, particella 106**, subalterno -, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 2810, reddito dominicale: € 7,26, reddito agrario: € 2,18

Derivante da: Atto del 11/10/1996 Pubblico ufficiale FRAGOMENI GIANNI Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 19295 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 649 registrato in data 28/10/1996 - Voltura n. 3079.1/1996 in atti dal 20/12/1996

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Altre proprietà su più lati.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], sezione censuaria MONTECCHIO, **foglio 13, particella 17**, subalterno -, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 10860, reddito dominicale: € 28,04, reddito agrario: € 8,41

Derivante da: Atto del 11/10/1996 Pubblico ufficiale FRAGOMENI GIANNI Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 19295 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 649 registrato in data 28/10/1996 - Voltura n. 3079.1/1996 in atti dal 20/12/1996

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Altre proprietà su più lati.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non dovuta.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un complesso immobiliare composto da fabbricato adibito a civile abitazione con corte esterna e relativi terreni limitrofi agricoli destinati ad uliveto adiacenti il fabbricato principale. Per quanto concerne l'abitazione la stessa è composta da solo piano terra con presenza di portico esterno, giardino limitrofo e zona destinata a piazzale con presenza di "brecciolino", il tutto ubicato in Comune di Montecchio in aperta campagna con vista sulla vallata. L'intera proprietà risulta essere accessibile mediante collegamento viario che si snoda dalla strada statale Baschi - Amelia S.S. n. 205 percorrendo un tratto della viabilità interna del Comune di Montecchio e da questa si sale lungo la strada vicinale di sufficiente larghezza asfaltata dalla quale infine si dirama una strada in battuto di cemento che arriva alla proprietà oggetto di valutazione. L'ingresso alla proprietà è assicurato da ampio cancello in ferro con colonne perimetrali in pietra (mattoni) con arrivo su ampio parco (giardino) che circonda il fabbricato principale con andamento in lieve declivio verso nord ove trovano ubicazione gli accessi plurimi al fabbricato, sia accesso alla rata di terreno coltivata ad uliveto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Civile abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montecchio (TR), Via del Piano, 5

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreni agricoli limitrofi civile abitazione

agricolo sito in Montecchio (TR), Via del Piano, 5

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- Descrizione onere: atto esecutivo pignoramento immobiliare a rogito di tribunale di terni in data 25/02/2022 ai nn. 305 trascritto a terni in data 18/03/2022 ai nn. 3057/2191;

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile abitazione

- Descrizione onere: atto esecutivo pignoramento immobile a rogito di tribunale di terni in data 25/02/2022 ai nn. 305 trascritto a terni in data 18/03/2022 ai nn. 3057/2191;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni agricoli limitrofi civile abitazione

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata contro ; Importo ipoteca: L. 115.000.000; Importo capitale: L. 75.000.000 ; A rogito di ANTONIO VERDE in data 05/05/1999 ai nn. 19342

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile abitazione

- Ipoteca legale annotata contro ; Importo ipoteca: € 15.408,49; Importo capitale: € 37.601,10 ; A rogito di equitalia terni spa in data 23/06/2008 ai nn. 7857

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile abitazione

- Ipoteca volontaria annotata contro ; Importo ipoteca: L. 115.000.000; Importo capitale: L. 75.000.000 ; A rogito di ANTONIO VERDE in data 05/05/1999 ai nn. 19342

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni agricoli limitrofi civile abitazione

- Ipoteca legale annotata contro ; Importo ipoteca: € 15.408,49; Importo capitale: € 37.601,10 ; A rogito di equitalia terni spa in data 23/06/2008 ai nn. 7857

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni agricoli limitrofi civile abitazione

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Civile abitazione

sito in Montecchio (TR), Via del Piano, 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NESSUNA.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUNA. NESSUNA

Millesimi di proprietà: NESSUNO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: NESSUNO

Identificativo corpo: Terreni agricoli limitrofi civile abitazione

agricolo sito in Montecchio (TR), Via del Piano, 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna. Nessuna

Millesimi di proprietà: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di PONGELLI FRANCO, in data 24/01/1984, ai nn. 84321; registrato a ORVIETO, in data 13/02/1984, ai nn. 300.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di FRAGOMENI GIANNI, in data 11/10/1996, ai nn. 19295; trascritto a TERNI, in data 06/03/1997, ai nn. 4639.

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile abitazione

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di assegnazione - a rogito di FRAGOMENI GIANNI, in data 24/01/1984, ai nn. 84321; registrato a ORVIETO, in data 13/02/1984, ai nn. 300.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di FRAGOMENI GIANNI, in data 11/10/1996, ai nn. 19295; registrato a ORVIETO, in data 28/10/1996, ai nn. 649.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni agricoli limitrofi civile abitazione

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Vocabolo Il Piano, Via del Piano, 5

Numero pratica: Licenza edilizia n. 229/1973 Prot. 1161

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/05/1973 al n. di prot. 1161

Abitabilità/agibilità in data 12/07/1974 al n. di prot. 1543

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile abitazione

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Stessa dichiarazione inserita nella conformità urbanistica.
 Regularizzabili mediante: Stessa dichiarazione inserita nella conformità urbanistica.
 Descrizione delle opere da sanare: Stessa dichiarazione inserita nella conformità urbanistica.
 Stessa dichiarazione inserita nella conformità urbanistica.: € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Stessa dichiarazione inserita nella conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile abitazione

Terreni agricoli

Note sulla conformità edilizia: Nessuna visto che si tratta di terreno

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni agricoli limitrofi civile abitazione

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si rimanda alle norme tecniche del comune di montecchio e della Legge Regionale N. 1/2015
Rapporto di copertura:	si rimanda alle norme tecniche del comune di montecchio e della Legge Regionale N. 1/2015
Altezza massima ammessa:	si rimanda alle norme tecniche del comune di montecchio e della Legge Regionale N. 1/2015
Volume massimo ammesso:	si rimanda alle norme tecniche del comune di montecchio e della Legge Regionale N. 1/2015
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si precisa che le Concessioni edilizie trasmesse dal Comune di Montecchio risultano regolarmente rilasciate ma prive di grafici, detto ciò facendo riferimento alla planimetria catastale di definisce l'immobile legittimo nella sua costruzione, ma presente una lieve difformità per la presenza di una finestra nel prospetto lato Sud-Est la quale non risulta riportata in planimetria catastale e non può essere dichiarata autorizzata poichè non sono presnetni grafici rilasciati insieme alla concessione edilizia di costruzione del fabbricato medesimo.

Regolarizzabili mediante: sanatoria per mezzo del Decreto Salva Casa

Descrizione delle opere da sanare: Finestra presente su prospetto lato Sud-Est sanatoria con Decreto Salva casa e relativa variazione catastale: € 5.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile abitazione

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
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
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: non dovuto visto la tipologia di immobile

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni agricoli limitrofi civile abitazione

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Civile abitazione**

Risulta essere un fabbricato con destinazione civile abitazione con portico annesso e relativa corte esclusiva.

La struttura portante dell'intero edificio si presenta in muratura ordinaria di buona fattezza con intonaci esterni di buona fattura e tinteggio finale di colore tenue che bene si armonizza con il paesaggio circostante, il tutto poggiante su idonea fondazione atta a sostenere i carichi trasmessi dalle strutture superiori, infatti da una analisi visiva non risulta nessuna problematica da un punto di vista strutturale in quanto tutte le murature portanti sono in buono stato e con nessun tipo di lesione presente, ciò anche a seguito degli eventi sismici che hanno interessato il centro Italia nell'estate 2016 si può affermare la tesi di cui sopra certificando la buona resistenza delle murature portanti dell'intero edificio, sia verticali che orizzontali.

La copertura risulta da una analisi visiva esterna in laterocemento in buono stato conservativo, manto di copertura in tegol coppo, gronda esterna in cemento, canali di gronda in rame, discendenti in rame, sistema di raccolta delle acque piovane risulta idoneo al loro allontanamento e la restituzione al sistema di convogliamento delle acque superficiali di scorrimento che ne permettono il definitivo disperdersi senza arrecare nessun danno ai terreni circostanti.

Tutti i vari infissi esterni sono costituiti da un sistema di sportelloni in legno mordenzato con grado di manutenzione scadente infissi (finestre) in legno verniciato spessore cm 5-6 con vetro semplice, ingresso con finestrone in legno massello verniciato e grado di manutenzione da revisionare.

Portico esterno con pilastri in mattoni normali a faccia vista con copertura in laterocemento intonaci e successiva tinteggiatura pavimento in gres rosso disposto su due livelli di sfalzamento con collegamento collegato da scala in travertino.

Da una ulteriore analisi visiva tutti gli ambienti risultano salubri e privi di qualsiasi fenomeno di risalita umidità e/o sannitri vari.

Il fabbricato che si sviluppa solo a piano terra con quote diverse tra i vari ambienti soggiorno posto a quota inferiore rispetto al resto di tutta l'unità immobiliare collegata a questa con scala interna ove trovano ubicazione altri ambienti quali cucina n.3 camere da letto e n. 2 servizi igienici.

Materiali di finitura dei vari ambienti con intonaco tradizionale alle pareti, pavimenti in gres ceramico soffitti con intonaco tradizionale, soglie alle varie aperture in travertino.

Per quanto riguarda il servizio igienico è da rilevare con intonaci alle pareti, rivestimento in monocottura con pavimento in gres ceramico, rivestimenti in monocottura, sanitari di colore bianco.

Infissi interni ai vari ambienti con struttura in legno e pannello centrale di essenza di legno verniciata.

All'interno dell'area di sedime dell'intero edificio trova ubicazione un ambiente destinato a ripostiglio/magazzino con accesso anche dall'esterno oltre che dall'appartamento interno dove nella parte in fondo trova posizione il bruciatore a gasolio a servizio dell'unità immobiliare con pavimento, pareti intonacate e tinteggiate.

Per quanto concerne i vari impianti elettrici di buona fattura con manutenzione soddisfacente provvisto di salvavita.

Impianto idrico di buona fattura, impianto termico con caldaia basale a gasolio che mediante centralina di distribuzione alimenta radiatori in alluminio posizionati all'interno dei vari ambienti con soddisfacente grado di manutenzione, caldaia, impianto termico e presa gas cucina provvisti di regolare certificato rilasciato da impiantista qualificato.

Piazzale esterno a servizio del fabbricato in cemento con rivestimento in lastre di pietra di varia forma (pietra naturale) che bene si armonizzano con il contesto generale di tutta l'area di corte a diretto contatto della sopraccitata pavimentazione trova posizione una rata di giardino con alberi di varie essenze.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **235,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Soddisfacenti

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: si fa riferimento all'anno d'installazione dell'impianto medesimo.
-----------	---

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1975
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA A GASOLIO
Stato impianto	SUFFICIENTE
Potenza nominale	NON NOTA
Epoca di realizzazione/adequamento	1975
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	RELATIVA ALL'EPOCA DI INSTALLAZIONE

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie lorda dell'unità immobiliare e relativo portico e locale adibito a magazzino/ripostiglio

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile abitazione	sup lorda di pavimento	148,00	1,00	148,00
Portico	sup lorda di pavimento	62,00	0,30	18,60
Locale ripostiglio/magazzino	sup lorda di pavimento	25,00	0,50	12,50
		235,00		179,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: montecchio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreni agricoli limitrofi civile abitazione**

Il terreno agricolo uliveto risulta essere ubicato limitrofo all'abitazione civile e si sviluppa per tutta la lunghezza della proprietà, censito al Catasto Terreni del Comune di Montecchio al Fog. 13 p.la 17 e p.la Fog. 13 P.la 106, vista la piantumazione dei vari olivi che sono predisposte in file parallele con diverso numero di piante per ogni filare la rata di terreno destinata ad uliveto si presenta con forma geometrica trapezoidale, vista la posizione dell'intero uliveto questa risulta idonea per poter essere lavorata e di conseguenza effettuare tutte le varie manutenzioni stagionali con mezzi moderni presenti sul mercato.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **13.670,00**
il terreno risulta di forma trapezoidale

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superficie terreno agricolo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
uliveto p.lle 17 e 106	sup reale lorda	13.670,00	1,00	13.670,00
		13.670,00		13.670,00

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

Sul piano estimativo la valutazione economica dei beni si basa sul calcolo del suo più probabile valore di mercato attuale, che risulta essere l'aspetto economico più adatto ad una sua eventuale compravendita.

Al calcolo del valore di mercato si arriverà mediante il procedimento di stima sintetico comparativo in cui si terrà conto dei parametri tecnici.

Per il più corretto andamento dell'indagine conoscitiva del valore di mercato si svilupperanno quindi il sistema e le considerazioni necessarie per addivenire alla valutazione dell'elemento tecnico unitario assunto e cioè il metro quadrato di superficie utile dell'intero immobile e delle loro caratteristiche sia intrinseche che estrinseche e cioè altezza, salubrità, luminosità, rapporto della superficie con la destinazione del vano medesimo, materiali di rifinitura, infissi ecc.

Inoltre si eseguirà l'individuazione della categoria territoriale (classe demografica del Comune) e dell'ubicazione urbana, confrontando tipologia e prezzi della zona, tenendo conto dell'altezza di piano, dell'incidenza delle varie murature dell'intero immobile nel prezzo unitario, tenendo conto inoltre della vetustà dell'immobile, coefficiente di abbattimento tenuto in conto su adeguamenti e correzioni della stima.

Dalle considerazioni sopra descritte, tenendo conto sia dei parametri tecnici che di tutte le varie considerazioni fatte, si può andare a calcolare il più probabile valore di mercato dell'intero edificio che presumibilmente potrebbe essere il prezzo di mercato più consono per una sua eventuale compravendita.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ORVIETO-TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di MONTECCHIO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si rimanda alla documentazione tecnica allegata..

8.3 Valutazione corpi:**Civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 139.698,00.

Sintetico comprativo con calcolo del più probabile valore di mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile abitazione	148,00	€ 780,00	€ 115.440,00
Portico	18,60	€ 780,00	€ 14.508,00
Locale ripostiglio/magazzino	12,50	€ 780,00	€ 9.750,00
Corte sterna	1155,00	€ 8,50	9'775,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 149.473,00
Valore corpo			€ 149.473,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 149.473,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.473,00

Terreni agricoli limitrofi civile abitazione. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.175,00.

Sintetico comprativo con calcolo del più probabile valore di mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
uliveto p.lle 17 e 106	13.670,00	€ 2,50	€ 34.175,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.175,00
Valore corpo			€ 34.175,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.175,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.175,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	179,10	€ 149.473,00	€ 149.473,00
Terreni agricoli	agricolo	13.670,00	€ 34.175,00	€ 34.175,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.(min.15%) € 27.547,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile vista la sua tipologia.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 151.100,80

Data generazione:
22-10-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Ivano Germani