

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**

contro: XXXXXXXXXX + Altri 1

N° Gen. Rep. **202/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Dott. Leandro Campana**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE e GARAGE

Esperto alla stima: **Geom. Giorgio Barcaroli**
Codice fiscale: BRCGRG64B21L1170
Studio in: Via Curio Dentato, 27 - 05100 Terni
Telefono/Fax: 0744-406492
Email: geom. giorgiobarcaroli@gmail.com
Pec: giorgio.barcaroli@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Zona Via Alessandro Manzoni / Via Madonna della Neve - Penna in Teverina (TR) - 05028

Lotto: 001 - ABITAZIONE e GARAGE

Corpo: A - ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] nata a ROMA il 22/04/1969 - c.f. [REDACTED] - Proprietà per 1/2

[REDACTED] nata a ORTE il 11/08/1937 - c.f. [REDACTED] - Proprietà per 1/2

[REDACTED] nata a ORTE il 11/08/1937 - c.f. [REDACTED] - Usufrutto per 1/4,

Foglio 9, Particella 207, Subalterno 7,

indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI n. 12, piano T, comune di PENNA IN TEVERINA,

categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale: 129 mq., rendita € 340,86

Corpo: B - GARAGE

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

[REDACTED] nata a ROMA il 22/04/1969 - c.f. [REDACTED] - Proprietà per 1/2

[REDACTED] nata a ORTE il 11/08/1937 - c.f. [REDACTED] - Proprietà per 1/2

[REDACTED] nata a ORTE il 11/08/1937 - c.f. [REDACTED] - Usufrutto per 1/4,

Foglio 9, Particella 207, Subalterno 8,

indirizzo VIA MADONNA DELLA NEVE n. 1/B, piano S1, comune di PENNA IN TEVERINA,

categoria C/6, classe 4, consistenza 59 mq., superficie totale: 72 mq., rendita € 118,84

2. Stato di possesso

Bene: Zona Via Alessandro Manzoni / Via Madonna della Neve - Penna in Teverina (TR) - 05028

Lotto: 001 - ABITAZIONE e GARAGE

Corpo: A - ABITAZIONE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - GARAGE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Zona Via Alessandro Manzoni / Via Madonna della Neve - Penna in Teverina (TR) - 05028

Lotto: 001 - ABITAZIONE e GARAGE

Corpo: A - ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Zona Via Alessandro Manzoni / Via Madonna della Neve - Penna in Teverina (TR) - 05028

Lotto: 001 - ABITAZIONE e GARAGE

Corpo: A - ABITAZIONE

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.P.A.

Corpo: B - GARAGE

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Zona Via Alessandro Manzoni / Via Madonna della Neve - Penna in Teverina (TR) - 05028

Lotto: 001 - ABITAZIONE e GARAGE

Corpo: A - ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - GARAGE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Zona Via Alessandro Manzoni / Via Madonna della Neve - Penna in Teverina (TR) - 05028

Lotto: 001 - ABITAZIONE e GARAGE

Corpo: A - ABITAZIONE

Misure Penali: NO

Corpo: B - GARAGE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Zona Via Alessandro Manzoni / Via Madonna della Neve - Penna in Teverina (TR) - 05028

Lotto: 001 - ABITAZIONE e GARAGE

Corpo: A - ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - GARAGE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Zona Via Alessandro Manzoni / Via Madonna della Neve - Penna in Teverina (TR) - 05028

Lotto: 001 - ABITAZIONE e GARAGE

Prezzo da libero: € 97.500,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Comune di Penna in Teverina (TR)**
 CAP: **05028**
 Località: **Penna in Teverina**
 Zona: Via Alessandro Manzoni / Via Madonna della Neve

Lotto: 001 - ABITAZIONE e GARAGE

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** - ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Penna in Teverina (TR) CAP: 05028 - Via Alessandro Manzoni n° 12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Penna in Teverina (TR) - Via Alessandro Manzoni n° 14

Ulteriori informazioni sul debitore: La quota di 1/1 pignorata è corrispondente alla somma della Piena Proprietà in ragione delle singole quote di diritto della piena e nuda proprietà ed usufrutto appartenenti agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] nata a ROMA il 22/04/1969 - c.f. [REDACTED] - Proprietà per 1/2
- [REDACTED] nata a ORTE il 11/08/1937 - c.f. [REDACTED] - Proprietà per 1/2
- [REDACTED] nata a ORTE il 11/08/1937 - c.f. [REDACTED] - Usufrutto per 1/4,

Foglio 9, Particella 207, Subalterno 7

indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI n. 12, piano T, comune di PENNA IN TEVERINA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale: 129 mq., rendita € 340,86

Derivante da:

- VARIAZIONE del 09/05/2006 n. 1726.1/2006 in atti dal 09/05/2006 (DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE)
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: corte comune su più lati (sub. 10), altre u.i.u. (sub. 2 e sub. 3), corpo scala (sub. 9), salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si sono rilevate delle piccole modifiche interne riguardanti la partizione e l'uso dei locali ed in particolare lo spostamento del tramezzo divisorio tra i locali soggiorno e cameretta ha consentito una dimensione più ampia di quest'ultima ed inoltre in luogo del secondo w.c. vi è un locale ripostiglio pluriuso. Pur rimanendo invariata la superficie della u.i.u., tali modifiche costituiscono una diversa distribuzione degli spazi interni che come tale deve essere regolarmente censita con la necessaria variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione al competente ufficio catastale della giusta variazione di fabbricato urbano (Doc.fa)

Variazione Doc.f.a: € 650,00 (parcella professionale + oneri di legge + diritti catastali)

Oneri Totali: € 650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - GARAGE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Penna in Teverina (TR) CAP: 05028 - Via Madonna della Neve n° 1/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Penna in Teverina (TR) - Via Alessandro Manzoni n° 14

Ulteriori informazioni sul debitore: La quota di 1/1 pignorata è corrispondente alla somma della Piena Proprietà in ragione delle singole quote di diritto della piena e nuda proprietà ed usufrutto appartenenti agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] nata a ROMA il 22/04/1969 - c.f. [REDACTED] - Proprietà per 1/2
- [REDACTED] nata a ORTE il 11/08/1937 - c.f. [REDACTED] - Proprietà per 1/2
- [REDACTED] nata a ORTE il 11/08/1937 - c.f. [REDACTED] - Usufrutto per 1/4

Foglio 9, Particella 207, Subalterno 8

indirizzo VIA MADONNA DELLA NEVE n. 1/B, piano S1, comune di PENNA IN TEVERINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 59 mq., superficie totale: 72 mq., rendita € 118,84

Derivante da:

- VARIAZIONE del 09/05/2006 n. 1726.1/2006 in atti dal 09/05/2006 (DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE)
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: corte comune su più lati (sub. 10), altra u.i.u. (sub. 5), salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Adagiato sul crinale di un colle nella campagna umbra meridionale ai confini con la Regione Lazio, Penna in Teverina sorge su un promontorio con una magnifica vista sul fiume Tevere che scorre a valle.

Confina con i Comuni di Amelia e Giove (prov. TR) e con il Comune di Orte (prov. VT).

Il piccolo paese è un borgo medievale ospitale e tranquillo, luogo ideale di quiete e relax.

Oggetto della presente valutazione è una porzione di fabbricato di remota costruzione in cui non si è potuto reperire la data certa della sua edificazione comunque riconducibile ai primi anni '60 e da verifiche effettuate certamente anteriore all'anno 1967.

Detto immobile è sito all'interno dell'agglomerato urbano del borgo in questione, nella fattispecie specifica nei margini nord del contesto edificato, nella zona tra Via Alessandro Manzoni e Via Madonna della Neve.

Per la precisione la vigente toponomastica lo identifica in "Via Alessandro Manzoni n° 12" (ABITAZIONE) e "Via Madonna della Neve n° 1/B" (GARAGE) in quanto pur trattandosi dello stesso edificio l'ingresso all'abitazione ed al garage avviene da due vie differenti.

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto CTU in fase di sopralluogo mostra il fabbricato regolarmente

riportato sulla mappa catastale (Foglio 9, Particella 207).

Il lotto è costituito da due corpi che hai fini della vendita si preferisce unire in un tutt'uno per garantire alla tipologia di abitazione una pertinenza fondamentale come il garage:

- corpo A - u.i.u. ad uso abitazione ubicata al piano terra, censita al catasto dei fabbricati del Comune di Penna in Teverina al Foglio 9, Particella 207 Sub. 7,
- corpo B - u.i.u. ad uso garage ubicata al piano interrato, censita al catasto dei fabbricati del Comune di Penna in Teverina al Foglio 9, Particella 207 Sub. 8.

Caratteristiche zona: semicentrale 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: scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), farmacia (sufficiente), banca (sufficiente), ufficio postale (sufficiente), negozi (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale (entro il centro abitato), agricole (fuori il centro abitato).

Importanti centri limitrofi: Terni (capoluogo di provincia a 39 km.), Viterbo (capoluogo di provincia confinante a 40 km.)

Attrazioni paesaggistiche: valle del Tevere e campagna amerina.

Attrazioni storiche: borgo medioevale .

Principali collegamenti pubblici: strade urbane ed extraurbane (in loco per i giusti collegamenti), autobus di linea (in loco per i collegamenti con i comuni limitrofi di Amelia e Attigliano), autostrada A1 (casello di Orte a 12 km.), ferrovia Roma-Ancona e Roma-Firenze (stazione di Orte a 13 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Penna in Teverina (TR), Via Alessandro Manzoni, 12

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - GARAGE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Penna in Teverina (TR), Via Madonna della Neve, 1/B

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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva

a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO S.P.A. contro XXXXXXXXXX

██████████ + altri 1;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo ipoteca: € 162.300,00;
Importo capitale: € 108.200,00 ;

A rogito di Notaio FABRIZIO FORTINI in data 21/04/2008 ai nn. repertorio 39154 / raccolta 22635;

Registrato a VITERBO in data 22/04/2008 al N° 5540 Mod. 1T;

Iscritto/trascritto a TERNI in data 30/04/2008 ai nn. 5239 R.G. / 997 R.P.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

- Ipoteca volontaria attiva

a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO S.P.A. contro ██████████

██████████ + altri 1;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo ipoteca: € 162.300,00;
Importo capitale: € 108.200,00 ;

A rogito di Notaio FABRIZIO FORTINI in data 21/04/2008 ai nn. repertorio 39154 / raccolta 22635;

Registrato a VITERBO in data 22/04/2008 al N° 5540 Mod. 1T;

Iscritto/trascritto a TERNI in data 30/04/2008 ai nn. 5239 R.G. / 997 R.P.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - GARAGE

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro ██████████ + altri 1;

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UNEP TRIBUNALE DI TERNI in data 20/09/2017 al n. repertorio 2640
iscritto/trascritto a TERNI in data 09/11/2017 ai nn. 11319 R.G. / 7848 R.P.;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

- Pignoramento

a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro ██████████ + altri 1;

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UNEP TRIBUNALE DI TERNI in data 20/09/2017 al n. repertorio 2640
iscritto/trascritto a TERNI in data 09/11/2017 ai nn. 11319 R.G. / 7848 R.P.;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - GARAGE

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: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Penna in Teverina (TR), Via Alessandro Manzoni, 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna (non costituito in condominio)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non calcolati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'immobile tuttavia risponde al requisito della "ADATTABILITA"

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G (presunto)

Note Indice di prestazione energetica: Si precisa che l'attestato di prestazione energetica (APE) verrà redatto all'atto del trasferimento del bene

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

Avvertenze ulteriori: -----

Identificativo corpo: B - GARAGE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Penna in Teverina (TR), Via Madonna della Neve, 1/B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna (non costituito in condominio)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non calcolati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - arrivo con l'autovettura direttamente all'interno del locale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: Non previsto per tale tipologia di immobile

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

Avvertenze ulteriori: -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a ROMA il 22/04/1969 per la quota di 1/4 di piena proprietà + 1/4 di nuda proprietà; [REDACTED] nata a ORTE il 11/08/1937 per la quota di 2/4 di piena proprietà + 1/4 di usufrutto; **proprietario/i ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio GIOVANNI SPAGNOLI in data 09/07/1976, n. repertorio 10285;

trascritto a TERNI, in data 23/07/1976, ai nn. 4638 R.G. / 3975 R.P.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a ROMA il 22/04/1969 per la quota di 1/4 di piena proprietà + 1/4 di nuda proprietà; [REDACTED] nata a ORTE il 11/08/1937 per la quota di 2/4 di piena proprietà + 1/4 di usufrutto; **proprietario/i ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio GIOVANNI SPAGNOLI in data 09/07/1976, n. repertorio 10285;

trascritto a TERNI, in data 23/07/1976, ai nn. 4638 R.G. / 3975 R.P.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - GARAGE

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

- Trattasi di un fabbricato di remota costruzione edificato in data antecedente al 01/09/1967.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

- Trattasi di un fabbricato di remota costruzione edificato in data antecedente al 01/09/1967.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**Dati precedenti relativi ai corpi: B - GARAGE****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Strumento urbanistico Adottato:	Variante generale al P.R.G. (parte strutturale e parte operativa)
In forza della delibera:	D.C.C. n° 24 del 30/06/2017 (parte strutturale) D.C.C. n° 25 del 30/06/2017 (parte operativa)
Zona omogenea:	Area residenziale di completamento B (8)
Norme tecniche di attuazione:	Area residenziale di completamento di tipo B (art. 24 lett. e - aree residenziali di completamento B8)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro: previsioni di piano	Sono le zone a media densità. In tali zone la normativa è la seguente: - Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, servizi di quartiere, botteghe artigiane, magazzini, autorimesse. - Densità edilizia: per le trasformazioni di singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzione o costruzione di nuovi edifici, attraverso l'intervento diretto, la densità fondiaria massima ammessa è di 2,50 mc./mq. - Altezza massima degli edifici: l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 7,50. - Distanza tra fabbricati: per operazioni di ricostruzione, le distanze tra gli edifici, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti qualora la distanza sia inferiore a mt. 10. Per le nuove costruzioni è prevista la distanza minima di mt. 10 tra le pareti di edifici antistanti e di mt. 5,00 dai confini.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Strumento urbanistico Adottato:	Variante generale al P.R.G. (parte strutturale e parte operativa)
In forza della delibera:	D.C.C. n° 24 del 30/06/2017 (parte strutturale) D.C.C. n° 25 del 30/06/2017 (parte operativa)
Zona omogenea:	Area residenziale di completamento B (8)
Norme tecniche di attuazione:	Area residenziale di completamento di tipo B (art. 24 lett. e - aree residenziali di completamento B8)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro: previsioni di piano	Sono le zone a media densità. In tali zone la normativa è la seguente: - Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, servizi di quartiere, botteghe artigiane, magazzini, autorimesse. - Densità edilizia: per le trasformazioni di singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzione o costruzione di nuovi edifici, attraverso l'intervento diretto, la densità fondiaria massima ammessa è di 2,50 mc./mq. - Altezza massima degli edifici: l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 7,50. - Distanza tra fabbricati: per operazioni di ricostruzione, le distanze tra gli edifici, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti qualora la distanza sia inferiore a mt. 10. Per le nuove costruzioni è prevista la distanza minima di mt. 10 tra le pareti di edifici antistanti e di mt. 5,00 dai confini.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: B - GARAGE**

DESCRIZIONE:

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - ABITAZIONE

Porzione di fabbricato ad uso abitazione (categoria A/2 - abitazione di tipo civile) rappresentato da vani principali ed accessori diretti al piano terra al quale si accede dalla piccola corte antistante completamente recintata.

Spettano all'unità immobiliare in questione tutti i diritti pro-quota sull'area rappresentata dalla corte comune identificata in catasto come bene comune non censibile con il sub. 10.

Il sottoscritto CTU ha accertato che per tale corpo non si ha l'esatta corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti giacché rilevate delle piccole modifiche interne nella partizione e l'uso dei locali che resta quindi da regolarizzare con la necessaria variazione catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni".

Si è altresì accertata la giusta rispondenza edilizia ed urbanistica essendo comunque lo stesso antecedente al 01/09/1967.

L'intero edificio rappresenta un fabbricato singolo non costituito in condominio formato da 2 piani fuori terra ed 1 piano interrato in cui trova ubicazione la porzione di che trattasi.

E formato da struttura portante in muratura di tufo, solai in latero-cemento e tetto in legno con finitura esterna di intonaco civile sulle facciate e tegole in laterizio sulla copertura.

Le finiture interne sono dei tipo economico.

Lo stato dei luoghi rivela tale porzione di fabbricato nella sua corretta destinazione d'uso di ABITAZIONE costituita da INGRESSO, SOGGIORNO/CUCINA, 3 CAMERE, W.C., RIPOSTIGLIO e DISIMPEGNI.

Ai fini della valutazione si è determinata la superficie lorda opportunamente ragguagliata e pari a mq. 129,00 (vedi calcolo consistenza).

Si allega documentazione fotografica attestante l'attuale stato dei luoghi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Penna in Teverina (TR) - Via Alessandro Manzoni n° 14

Ulteriori informazioni sul debitore: La quota di 1/1 pignorata è corrispondente alla somma della Piena Proprietà in ragione delle singole quote di diritto della piena e nuda proprietà ed usufrutto appartenenti agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **129,00**

E' posto al piano: TERRA (T)

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 9, Particella 207, Subalterno 7

Ha un'altezza utile interna di circa mt.: variabile (2,70 - 3,05 - 3,10)

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: In linea generale l'immobile è stato rilevato in condizione mediocre poiché l'involucro esterno necessita di opere di risanamento e/o rinnovamento in particolar modo del tetto, delle facciate e degli infissi logorati dall'usura del tempo.

La singola u.i.u. risulta comunque abitabile ed idonea all'uso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde**

materiale: **legno**

condizioni: **sufficienti**

- Riferito a: intero edificio

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

	<p>materiale: c.a. condizioni: sufficienti - Riferito a: intero edificio</p>
Solai	<p>tipologia: latero-cemento condizioni: sufficienti - Riferito a: intero edificio</p>
Strutture verticali	<p>materiale: muratura portante condizioni: sufficienti - Riferito a: intero edificio</p>
Travi/Cordoli	<p>materiale: c.a. condizioni: sufficienti - Riferito a: intero edificio</p>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: scarse - Riferito a: abitazione in oggetto</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse Riferito a: abitazione in oggetto</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti - Riferito a: intero edificio</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura in blocchi di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di calce e cemento condizioni: sufficienti - Riferito a: intero edificio</p>
Pareti interne	<p>materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco civile condizioni: sufficienti - Riferito a: abitazione in oggetto</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito a: abitazione in oggetto</p>
Plafoni e Pareti	<p>materiale: tinteggiatura a tempera condizioni: sufficienti - Riferito a: abitazione in oggetto</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente</p>

	<p>materiale: legno massello condizioni: sufficienti - Riferito a: abitazione in oggetto</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Riferito a: abitazione in oggetto</p>
Impianti: Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare - Riferito a: abitazione in oggetto - Note: non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito</p>
Fognatura	<p>tipologia: acque nere rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da verificare - Riferito a: abitazione in oggetto - Note: non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito</p>
Gas	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: da verificare - Riferito a: abitazione in oggetto - Note: non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare - Riferito a: abitazione in oggetto - Note: non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da verificare - Riferito a: abitazione in oggetto - Note: non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito</p>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non rilevabile
Impianto a norma	DA VERIFICARE con controlli tecnici appropriati
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo con caldaia tradizionale a gas metano e termosifoni a produzione di acqua calda sanitaria
Stato impianto	sufficiente
Epoca di realizzazione/adequamento	non rilevabile
Impianto a norma	DA VERIFICARE con controlli tecnici appropriati
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della determinazione della consistenza, questa viene espressa in superficie commerciale ed il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Pertanto, la consistenza di riferimento è stata calcolata misurando la superficie dei VANI PRINCIPALI e degli ACCESSORI DIRETTI (SOGGIORNO/CUCINA, CAMERE, BAGNO, INGRESSO, RIPOSTIGLIO, CORRIDOI e DISIMPEGNI) al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali considerate fino alla mezzera dei muri di divisione con altre unità immobiliari;

ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE (VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI)	superficie reale lorda	mq. 129,00	1,00	mq. 129,00
		mq. 129,00		mq. 129,00

DESCRIZIONE:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - GARAGE

Porzione di fabbricato ad uso garage (categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) rappresentato dal locale principale al piano interrato al quale si accede dalla piccola corte antistante completamente recintata.

Spettano all'unità immobiliare in questione tutti i diritti pro-quota sull'area rappresentata dalla corte comune identificata in catasto come bene comune non censibile con il sub. 10.

Il sottoscritto CTU ha accertato che per tale corpo si ha l'esatta corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti.

Si è altresì accertata la giusta rispondenza edilizia ed urbanistica essendo comunque lo stesso antecedente al 01/09/1967.

L'intero edificio rappresenta un fabbricato singolo non costituito in condominio formato da 2 piani fuori terra ed 1 piano interrato in cui trova ubicazione la porzione di che trattasi.

E formato da struttura portante in muratura di tufo, solai in latero-cemento e tetto in legno con finitura esterna di intonaco civile sulle facciate e tegole in laterizio sulla copertura.

Le finiture interne sono del tipo scadenti.

Lo stato dei luoghi mostra tale porzione di fabbricato nella sua corretta destinazione d'uso di GARAGE costituita da un unico locale principale.

Ai fini della valutazione si è determinata la superficie lorda opportunamente ragguagliata e pari a mq. 72,00 (vedi calcolo consistenza).

Si allega documentazione fotografica attestante l'attuale stato dei luoghi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Penna in Teverina (TR) - Via Alessandro Manzoni n° 14

Ulteriori informazioni sul debitore: La quota di 1/1 pignorata è corrispondente alla somma della Piena Proprietà in ragione delle singole quote di diritto della piena e nuda proprietà ed usufrutto appartenenti agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **72,00**

E' posto al piano: INTERRATO (S1)

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 9, Particella 207, Subalterno 8

Ha un'altezza utile interna di circa mt.: variabile (2,15 - 2,50 - 3,00)

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: In linea generale l'immobile è stato rilevato in condizione mediocre poiché l'involucro esterno necessita di opere di risanamento e/o rinnovamento in particolar modo del tetto, delle facciate e degli infissi logorati dall'usura del tempo.

La singola u.i.u. risulta comunque agibile ed idonea all'uso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti - Riferito a: intero edificio
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti - Riferito a: intero edificio
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: sufficienti - Riferito a: intero edificio
Strutture verticali	materiale: muratura portante condizioni: sufficienti - Riferito a: intero edificio
Travi/Cordoli	materiale: c.a. condizioni: sufficienti - Riferito a: intero edificio
Componenti edilizie e costruttive:	
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti - Riferito a: intero edificio
Pareti esterne	materiale: muratura in blocchi di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di calce e cemento condizioni: sufficienti - Riferito a: intero edificio
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti - Riferito a: garage in oggetto
Plafoni e Pareti	materiale: al rustico condizioni: sufficienti - Riferito a: garage in oggetto
Portone di ingresso	tipologia: anta scorrevole materiale: ferro

condizioni: **sufficienti**

- Riferito a: garage in oggetto

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**tensione: **220V**condizioni: **sufficienti**conformità: **da verificare**

- Riferito a: garage in oggetto

- Note: non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità di cui il sottoscritto CTU abbia potuto prendere visione e riferire nel merito

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non rilevabile
Impianto a norma	DA VERIFICARE con controlli tecnici appropriati
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della determinazione della consistenza, questa viene espressa in superficie commerciale ed il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Pertanto, la consistenza di riferimento è stata calcolata misurando la superficie del LOCALE PRINCIPALE (GARAGE) al lordo delle murature esterne perimetrali considerate fino alla mezzera dei muri di divisione

con altre unità immobiliari;
ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE (LOCALE PRINCIPALE)	superficie reale lorda	mq. 72,00	1,00	mq. 72,00
		mq. 72,00		mq. 72,00

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 senza dubbio quello del VALORE DI MERCATO, ovvero la ricerca del prezzo che in questo determinato momento e mercato potrà presumibilmente realizzarsi per il bene in questione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente stima, il sottoscritto CTU procede seguendo il metodo di stima cosiddetto "sintetico" compiendo un procedimento "comparativo o confronto diretto" con beni analoghi a quello da stimare per condizioni intrinseche ed estrinseche e sulla base dell'orientamento di mercato che vede una domanda stazionaria a fronte di una offerta in costante aumento.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;
- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per immobili ad uso residenziali (abitazioni) nonché ad uso di autorimesse e box (garage);
- Presa in considerazione di beni omogenei al bene da stimare,
- 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, esposizione, orientamento, vetustà, estetica, stato di manutenzione, efficienza, distribuzioni interne, dotazioni, dimensioni, etc.) che estrinseche (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 misurabile ovvero la superficie lorda espressa in metri quadrati ragguagliata come superficie commerciale per la cui determinazione vedere lo specifico calcolo della consistenza;
- Fatte le debite proporzioni e considerazioni;

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 700,00 al mq. di superficie commerciale per l'abitazione ed € 350,00 al mq. di superficie commerciale per il garage.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
 Uffici del registro di Terni;
 Ufficio tecnico del Comune di Penna in Teverina;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria, Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): € 90.300,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE (VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI)	mq. 129,00	€ 700,00	€ 90.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.300,00
Valore corpo			€ 90.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.300,00

B - GARAGE. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): € 25.200,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE (LOCALE PRINCIPALE)	mq. 72,00	€ 350,00	€ 25.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.200,00
Valore corpo			€ 25.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	mq. 129,00	€ 90.300,00	€ 90.300,00
B - GARAGE	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	mq. 72,00	€ 25.200,00	€ 25.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 17.325,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 650,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento alla cifra tonda (centinaia di euro)	€ -25,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 97.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 97.500,00

8.6 Regime fiscale della vendita

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

Data generazione:
23-09-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Giorgio Barcaroli

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



(INTERO EDIFICIO, vista generale esterna)



(INTERO EDIFICIO, vista generale esterna)



(INTERO EDIFICIO, vista generale esterna)



(ABITAZIONE, dettaglio dell'ingresso)



(ABITAZIONE, vista interna)



(ABITAZIONE, vista interna)



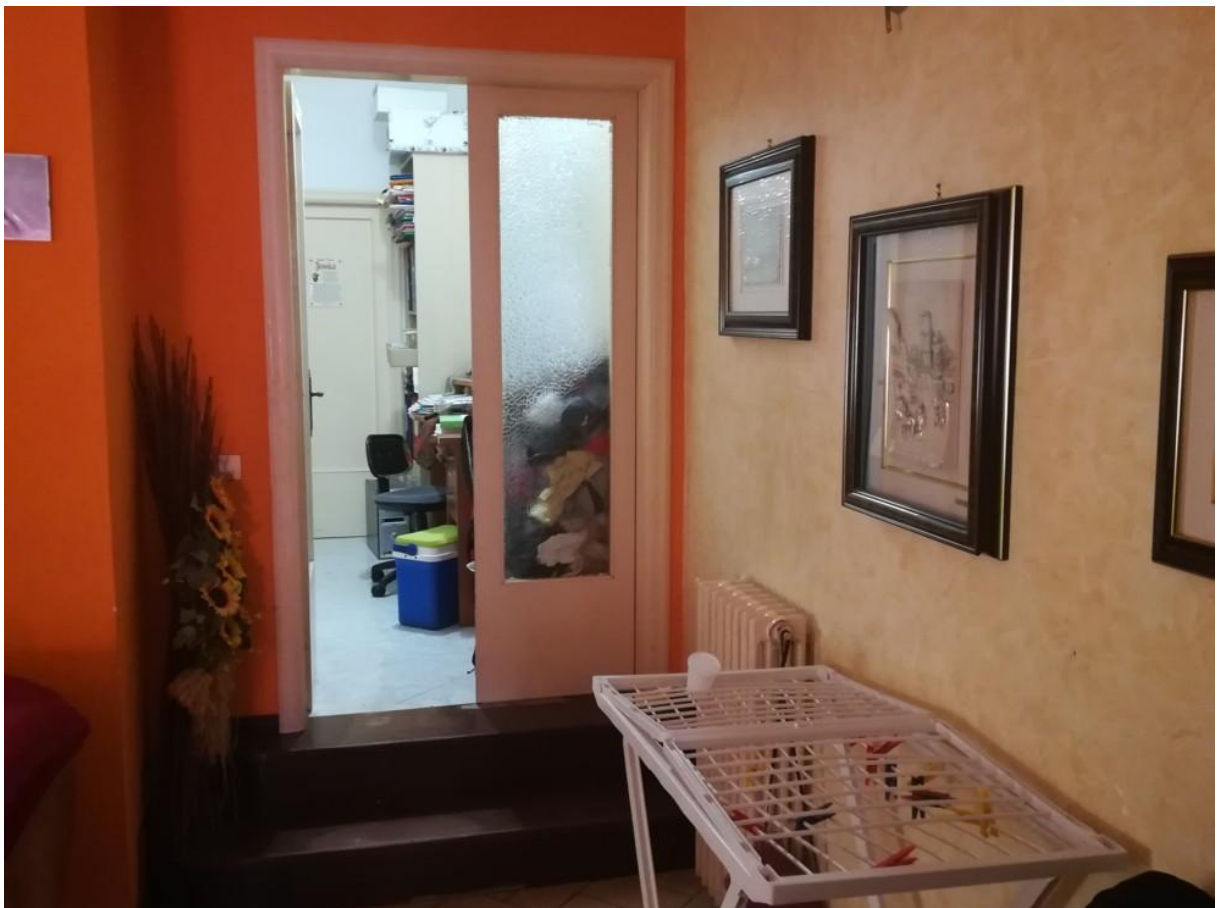
(ABITAZIONE, vista interna)



(ABITAZIONE, vista interna)



(ABITAZIONE, vista interna)



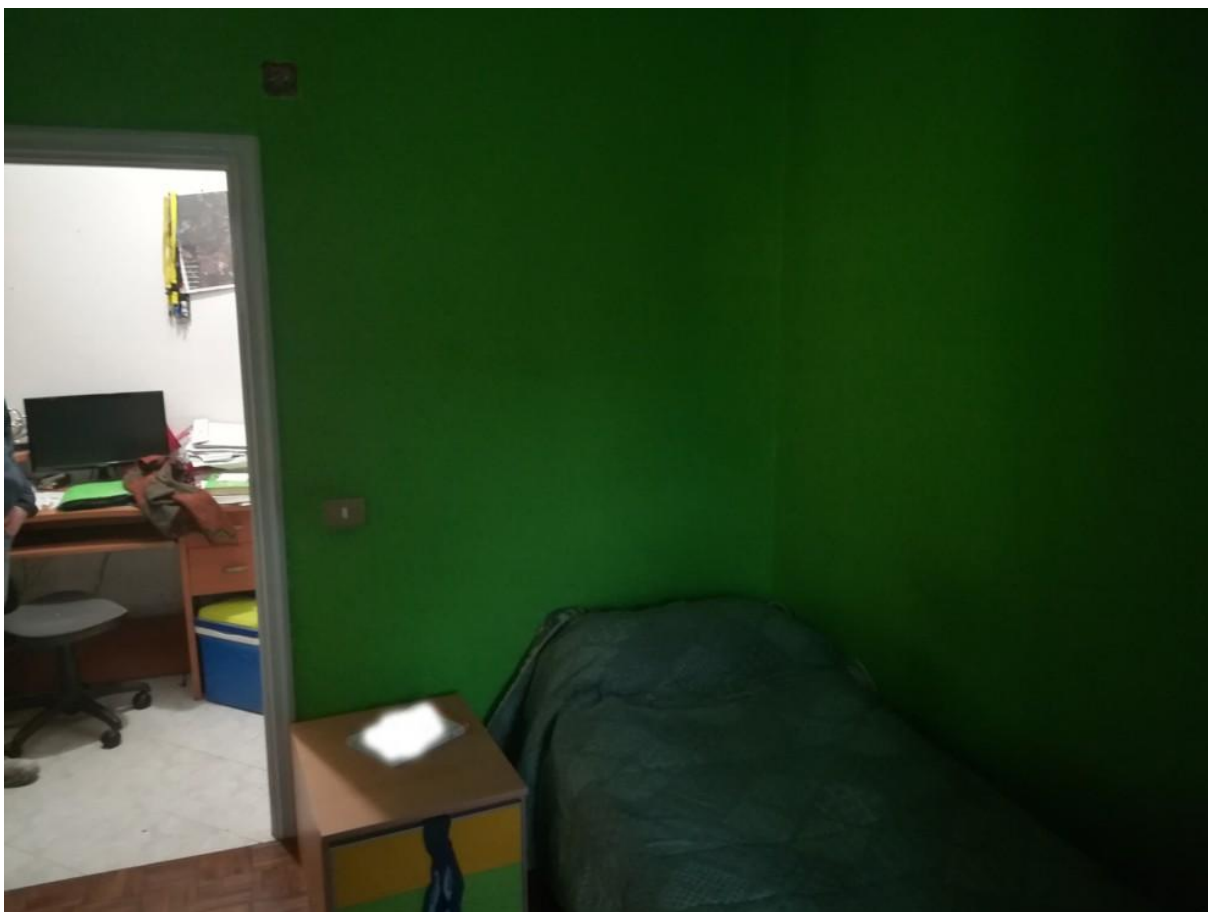
(ABITAZIONE, vista interna)



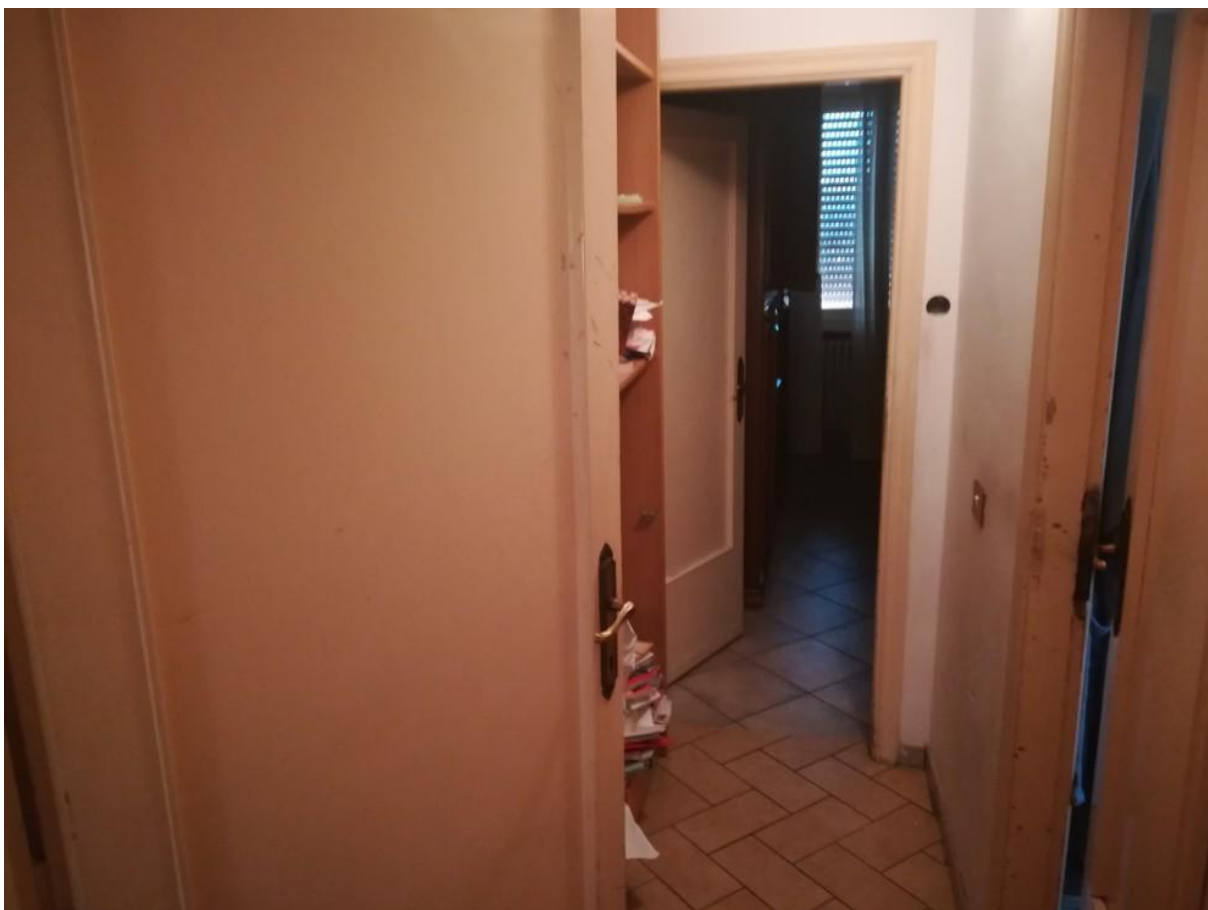
(ABITAZIONE, vista interna)



(ABITAZIONE, vista interna)



(ABITAZIONE, vista interna)



(ABITAZIONE, vista interna)



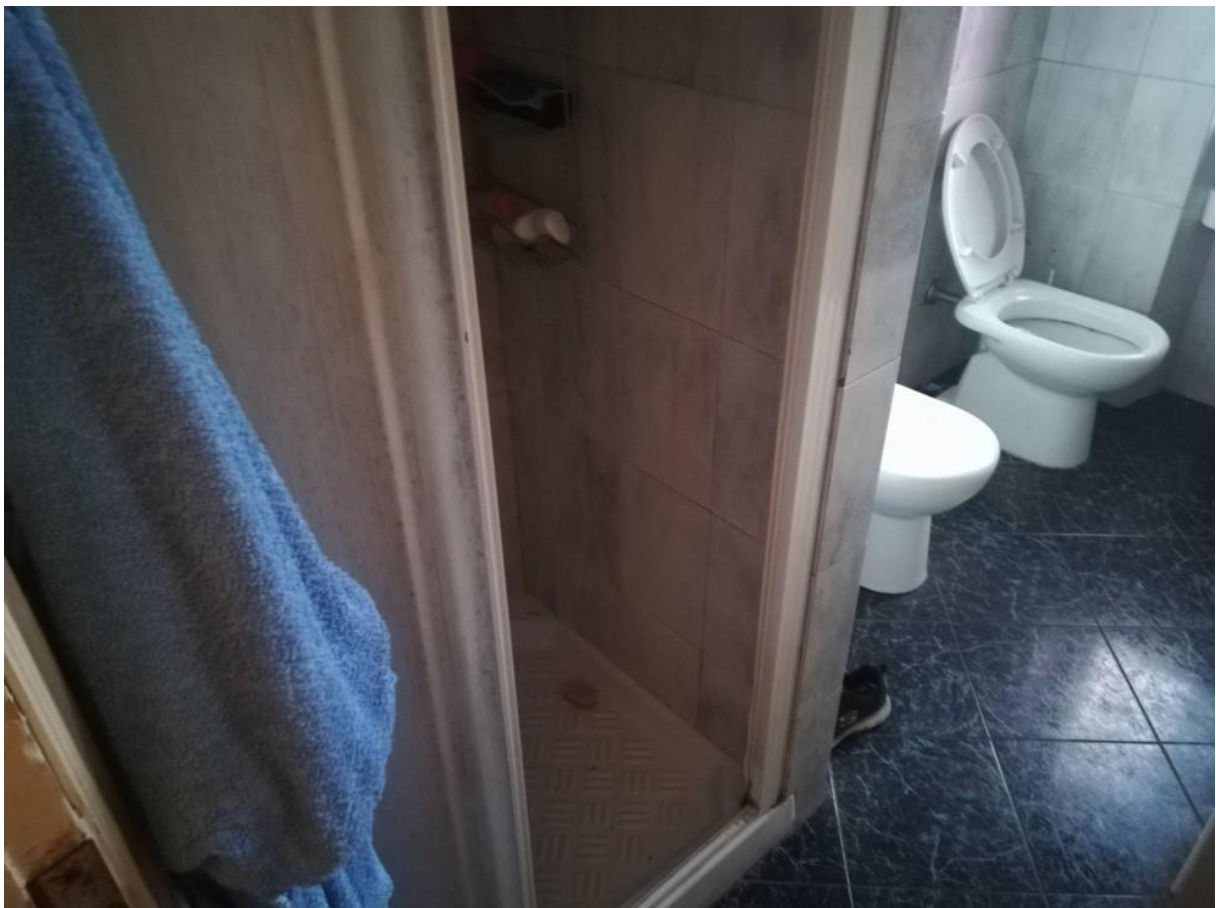
(ABITAZIONE, vista interna)



(ABITAZIONE, vista interna)



(ABITAZIONE, vista interna)



(ABITAZIONE, vista interna)



(GARAGE, dettaglio dell'ingresso)



(GARAGE, vista interna)



(GARAGE, vista interna)



(GARAGE, vista interna)