

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDITO EMILIANO SPA**

contro: **--OMISSIS--**

N° Gen. Rep. **160/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/09/2019

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesca Clericò**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
PORZIONE DI FABBRICATO
AD USO ABITATIVO

Esperto alla stima: Geom. Luciano Cianchetta
Codice fiscale: CNCLCN65S06L117Y
Studio in: Zona Fiori 116/B - 05100 Terni
Telefono: 348-2686246
Email: lcianchetta@libero.it
Pec: luciano.cianchetta@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Piave n. 2 - Giove (TR) - 05024

Lotto: 001 - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Corpo: A-PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

-OMISSIS- nato a -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; -OMISSIS- nata a -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; foglio 8, particella 64, subalterno -, scheda catastale TR0040453, indirizzo Via Piave n. 2, piano T-1-2-3, Comune Giove (TR), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5, superficie 150 mq (totale escluso aree scoperte 148 mq), rendita € 284,05.

2. Stato di possesso

Bene: Via Piave n. 2 - Giove (TR) - 05024

Lotto: 001 - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Corpo: A-PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Piave n. 2 - Giove (TR) - 05024

Lotto: 001 - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Corpo: A-PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Piave n. 2 - Giove (TR) - 05024

Lotto: 001 - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Corpo: A-PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Creditori Iscritti: CREDITO EMILIANO SPA, BANCA PROSSIMA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Piave n. 2 - Giove (TR) - 05024

Lotto: 001 - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Corpo: A-PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Piave n. 2 - Giove (TR) - 05024

Lotto: 001 - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Corpo: A-PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Piave n. 2 - Giove (TR) - 05024

Lotto: 001 - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Corpo: A-PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Piave n. 2 - Giove (TR) - 05024

Lotto: 001 - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Valore complessivo intero: 48.745,02

Beni in **Giove (TR)**
Località/Frazione
Via Piave n. 2

Lotto: 001 - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

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-PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Giove (TR), Via Piave n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di -OMISSIS- + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -OMISSIS- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata con -OMISSIS- Codice Fiscale -OMISSIS-

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -OMISSIS- nato a -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
-OMISSIS- nata a -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; foglio 8, particella 64, subalterno -, scheda catastale TR0040453, indirizzo Via Piave n. 2, piano T-1-2-3, comune Giove (TR), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5, superficie 150 mq (totale escluso aree scoperte 148 mq), rendita € 284,05.

Derivante da: -Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;

-Variazione nel classamento del 19/03/2014;

-Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 28/05/2013.

Confini: Via Piave, Piazza XXIV Maggio, Vicolo del Prato, salvo altri.

Note: L'attuale planimetria in atti al Catasto Fabbricati risulta essere conforme allo stato di fatto dell'unità immobiliare, ed è stata presentata in data 28/05/2013 con la variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni" che, ha riguardato le modifiche eseguite ante titolo di provenienza dell'immobile, (Atto Notaio Dr. Lenka Nemcova del 30/09/2009 rep. 60123 allegato in copia alla presente), consistenti nelle seguenti opere realizzate a seguito di Licenza Edilizia n. 11 rilasciata dal Comune di Giove in data 14/06/1969:

-demolizione del gabinetto esterno (nel balcone prospiciente Vicolo del Prato);

-riduzione di una finestra da 70 a 60 cm di larghezza;

-costruzione di un tetto a padiglione sulla terrazza del terzo piano;

-ricostruzione dei solai interni con travi di ferro e tavelloni con relativa pavimentazione in mattonelle di graniglia;

-realizzazione bagno interno;

oltre allo spostamento dell'apertura nel muro posto tra i due vani accessori del piano terra, con conseguente rifacimento dell'architrave in c.a., da sanare come riportato nel paragrafo della "Conformità Edilizia".

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La porzione di fabbricato ad uso abitativo è ubicata al centro del piccolo Comune di circa 1900 abitanti, posto ad un'altezza di circa 300 metri sul livello del mare.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Città di Amelia (TR).

Attrazioni paesaggistiche: il centro abitato di Giove (TR) fa parte dei club "i borghi più belli d'Italia".

Attrazioni storiche: castello del 1191, rimaneggiato nel seicento.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea in prossimità del centro storico

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:

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 CREDITO EMILIANO SPA contro -OMISSIS- + altri 1; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00 ; A rogito di Notaio Nemcova Lenka in data 30/09/2009 ai nn. 60124/9187; Iscritto/trascritto a Terni in data 08/10/2009 ai nn. 12344/2339.

- Ipoteca giudiziale a favore di BANCA PROSSIMA S.P.A. contro -OMISSIS- + altri 1; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 167.980,54 ; Atto Giudiziario Tribunale di Milano in data 12/01/2016 ai nn. 839; I-scritto/trascritto a Terni in data 11/10/2016 ai nn. 9507/1282.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CREDITO EMILIANO SPA contro -OMISSIS- + altri 1; Derivante da: Atto Giudiziario; Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Unep c/o il Tribunale di Terni in data 30/09/2018 ai nn. 1911/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 17/10/2018 ai nn. 10193/7169.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile

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: Redatto in data 03/09/2009 ma non reperibile (scadenza decennale 03/09/2019).

Indice di prestazione energetica: classe G (presumibile)

Note Indice di prestazione energetica: Come riportato nell'atto di provenienza dell'immobile (Atto Notaio Lenka Nemcova del 30/09/2009) l'attestato di certificazione energetica, nel rispetto della previgente normativa, risulta essere stato redatto dall'Arch. Gianluca Cermentini in data 03/09/2009 e consegnato agli acquirenti (attuali proprietari esegutati); lo stesso non risulta allegato al rogito sopra citato e non è stato depositato presso la Regione Umbria in quanto all'epoca detta procedura non era prevista.

Non risultando reperibile il certificato, lo scrivente CTU ha indicato la classe come presunta. Si ritiene che si dovrà procedere alla redazione del nuovo certificato energetico, prima del trasferimento dell'immobile, in quanto il precedente, oltre a non essere disponibile, avrebbe comunque una validità massima decennale con scadenza il prossimo 03/09/2019. Pertanto, come stabilito dal G.E. si è provveduto a detrarre dal valore di stima un importo forfettario di Euro 300,00 (com-

presi oneri di legge) in quanto la spesa per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica sarà a carico dell'acquirente.

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: SANTINI LUIGI nato a Giove (TR) il 05/11/1922 proprietario per 1/2; SANTINI ANNA nata a Giove (TR) il 04/10/1921 proprietaria per 1/2. **proprietario/i ante ventennio dal 29/11/1961 al 05/02/1977.** In forza di denuncia di successione di De Paolis Lucia nata a Giove il 07/10/1887 ed ivi deceduta il 29/11/1961 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Spoleto nel 1962, ai nn. 55/130; trascritto a Spoleto, in data 09/07/1962, ai nn. 4075/2937.

Titolare/Proprietario: SANTINI ANNA nata a Giove (TR) il 04/10/1921 proprietaria per 1/1 **proprietario/i ante ventennio dal 05/02/1977 al 15/09/2005** . In forza di denuncia di successione di Santini Luigi nato a Giove (TR) il 05/11/1922 ivi deceduto il 05/02/1977 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Terni, in data 21/04/1977, ai nn. 19/521; trascritto a Terni, in data 03/05/1977, ai nn. 2587/2183.

Titolare/Proprietario: ROMANI SOLANGE nata a Terni il 08/06/1942 proprietaria per 1/1 **dal 15/09/2005 al 30/09/2009** . In forza di denuncia di successione testamentaria di Santini Anna nata a Giove (TR) il 04/10/1921 ivi deceduta il 15/09/2005 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 18/04/2006, ai nn. 39/975; trascritto a Terni, in data 22/08/2006, ai nn. 11008/6979.
Note: Accettazione espressa dell'eredità con atto del Notaio Vincenzo Clericò di Terni, rep. 12469 del 13/10/2005, trascritto a Terni in data 21/10/2005 RG n. 12992 RP n. 7625.

Titolare/Proprietario: -OMISSIS- nato a -OMISSIS- proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni; -OMISSIS- nata a -OMISSIS- proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni; **dal 30/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lenka Nemcova, in data 30/09/2009, ai nn. 60123/9186; registrato a Uff. Entrate Roma 3, in data 05/10/2009, ai nn. 34095; trascritto a Terni, in data 08/10/2009, ai nn. 12343/7829.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11

Intestazione: Santini Luigi e Anna

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: demolizione gabinetto esterno; riduzione finestra da 70 a 60 cm; costruzione tetto a padiglione sulla terrazza; ricostruzione solai interni in travi di ferro e tavelloni con relativa pavimentazione in mattonelle di graniglia; ricostruzione di un bagno interno.

Oggetto: ristrutturazione edilizia.

Presentazione in data 30/05/1969

Rilascio in data 14/06/1969 al n. di prot. 11

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 89

Intestazione: Santini Anna

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia.

Per lavori: ristrutturazione del balcone prospiciente Piazza XXIV Maggio consistente nell'accorciamento dello stesso di circa 70-80 cm e sistemazione pavimento, intonaco e ferrata.

Oggetto: manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 30/05/1988

Rilascio in data 12/07/1988 al n. di prot. 89

Numero pratica: 30

Intestazione: Santini Anna

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia.

Per lavori: rappezzi intonaco esterno; sostituzione finestre e persiane.

Oggetto: manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 11/04/1990 al n. di prot. 1296

Rilascio in data 05/07/1990 al n. di prot. 30

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terreno dell'edificio è presente una apertura nel muro interno comunicante tra i due vani accessori indiretti (legnaia/rip.); da quanto accertato in seguito al sopralluogo e dal confronto della attuale planimetria catastale in atti, (redatta a seguito della variazione del 28/05/2013), con la precedente, detta apertura sembrerebbe essere stata oggetto di spostamento con conseguente rifacimento dell'architrave in c.a. (vedasi documentazione fotografica allegata).
Regolarizzabili mediante: presentazione SCIA al Comune in accertamento di conformità (sanatoria edilizia) ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1/2015 s.m.i. e pratica sismica presso Regione Umbria.

Descrizione delle opere da sanare: modifica apertura su parete in muratura, intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 7, comma 1, lett. b) della L.R. 1/2015, riguardante anche le parti strutturali della costruzione.

Oneri di regolarizzazione stimati relativi a spese tecniche, oblazione, sanzioni, bolli, diritti, eventuali opere di adeguamento strutturale, ecc.: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	PRG parte strutturale ed operativa approvato in data 17/10/2007 con D.C.C. n. 49; Variante PRG parte operativa approvata in data 10/05/2010 con D.C.C. n. 33; Variante PRG approvata in data 21/12/2012
Zona omogenea:	Zona A2 - Zone adiacenti al Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	vedasi NTA PRG di seguito riportate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

NTA PRG - Parte operativa*Zona A 2 – Zone adiacenti al Centro Storico*

Le zone omogenee di tipo A2, sono le parti edificate, adiacenti al centro storico, interessate da insediamenti con particolari caratteristiche che si configurano come isolati o complessi unitari di interesse storico, architettonico, urbanistico, in parte compromesse o alterate, che devono essere tutelate e valorizzate attraverso un insieme sistematico di interventi anche di ristrutturazione complessiva.

In coerenza con quanto indicato nella Parte strutturale, in questa zona gli interventi edilizi devono essere finalizzati al ripristino delle predette caratteristiche ovvero alla riqualificazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio. Pertanto sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, al fine di migliorare la qualità strutturale e favorire la riqualificazione urbanistica e ambientale. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con volumetria, sagoma ed area di sedime differenti da quelli preesistenti e di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale, anche a seguito del parere della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio acquisto nella fase istruttoria del progetto originario, dettare specifici indirizzi da rispettare nella progettazione dell'intervento, stabilire che altre aree contigue a quella oggetto di intervento, di proprietà del richiedente o di chi ne abbia titolo, siano ricomprese nel progetto stesso, anche attraverso piano attuativo.

Oltre a quanto stabilito in generale per la zona A, in questa zona i progetti dovranno prevedere prioritariamente:

- la ristrutturazione di interi edifici o complessi edilizi per migliorarne la staticità o le condizioni igienico-sanitarie e di abitabilità, anche mediante l'ampliamento, fino ad un massimo del 10% della Suc dell'edificio esistente, il riequilibrio e la diversa distribuzione della densità abitativa e la creazione di nuovi spazi liberi ad uso pubblico;
- la ristrutturazione ad uso collettivo di edifici o complessi di edifici;
- il rifacimento o la realizzazione delle infrastrutture urbane necessarie alla funzionalità dei complessi risanati.

In assenza di piano attuativo sono consentiti interventi diretti su singole unità immobiliari relativi all'adeguamento delle condizioni igienico sanitarie, al miglioramento delle caratteristiche tipologiche e degli elementi dell'apparato decorativo e formale al fine di un migliore inserimento nel contesto urbano storicizzato.

In tal senso sarà consentito:

- demolire le superfetazioni e recuperare le relative volumetrie con soluzioni compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici;
- sostituire elementi strutturali e architettonici incongrui (pilastri, tettoie, scale, balconi, etc.) con altri adeguati per caratteristiche e materiali;
- ampliare l'unità immobiliare fino ad un massimo del 5% della sua superficie utile per adeguamento delle condizioni igienico sanitarie, attraverso la chiusura di vani aperti esistenti (sottoscale, loggiati, etc.)

Per le modalità esecutive di tali interventi si potrà fare riferimento, qualora non in contrasto con le presenti norme, al Piano Particolareggiato esistente.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]**
 di cui al punto **A-PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO**

Porzione di fabbricato cielo/terra indipendente, ad uso abitativo, con ingresso principale dal civico n. 2 della Via Piave, svolgentesi su quattro livelli di piano, collegati da un unico vano scale.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da due vani accessori indiretti ed un sottoscala (legnaia / ripostigli); al piano primo da due vani principali (una cucina ed una sala con annesso balcone); al piano secondo da due vani principali ed accessori (due camere, un bagno ed un disimpegno con attiguo balcone); al piano terzo da un vano sottotetto ad uso soffitta.

L'immobile ha una superficie calpestabile complessiva di circa mq. 133,35 , (di cui circa mq. 58,00 per la parte non residenziale dei piani terra e terzo); i due balconi hanno una superficie netta di circa mq. 6,40.

Il tutto come si evince dalle piante rappresentate nell'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato allegato alla presente (ALL. 1).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di -OMISSIS- + -OMISSIS- - Piena proprietà

Regime Patrimoniale: coniugi coniugati in regime di separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **193,10**

E' posto al piano: Terra, Primo, Secondo e Terzo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1940 (dichiarato al Catasto nel 1940)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1969 (vedasi capitolo "pratiche edilizie")

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 2 di Via Piave; ha un'altezza utile interna di circa: Piano Terra m. 2.70-2.85; Piano Primo m. 2.65; Piano Secondo m. 2.80; Piano Terzo min. m. 2.00 - max 2.55.

L'intero fabbricato è composto da quattro piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria ed ammodernamento, al fine di garantire l'adeguato utilizzo dei locali. In particolare si segnala il particolare stato di degrado del tetto avente struttura lignea fatiscente, specialmente nella copertura del vano soffitta del terzo piano, dove in occasione del sopralluogo si è riscontrato un cedimento della trave di colmo che, risulta essere stata provvisoriamente puntellata (vedasi documentazione fotografica allegata). Sono state riscontrate inoltre alcune fessurazioni nelle murature portanti dell'edificio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: travette in acciaio e tavelloni con intonaco e tinteggiatura condizioni: necessitano di manutenzione straordinaria
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: pessime necessitano di completo rifacimento
Fondazioni	tipologia: presumibilmente miste in muratura e cls materiale: muratura e cls condizioni: per quanto potuto osservare sufficienti
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio verniciato condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura usuali condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piano terra al rustico condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piani primo - secondo e terzo piastrelle in graniglia di marmo condizioni: da ristrutturare
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle condizioni: da ristrutturare
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: da ristrutturare
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da sostituire conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: impossibile condizioni: da normalizzare conformità: da verificare
Idrico	alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: i tratti a vista sono con tubi in ferro zincato condizioni: da sostituire

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **alimentazione a gasolio (dismessa)** rete di distribuzione: **i tratti a vista sono con tubi in ferro zincato** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da sostituire** conformità: **non a norma**

Note: Nei locali del piano terra è presente un vecchio generatore di calore che era alimentato a gasolio; attualmente potrebbe essere sostituito con una caldaia alimentata a gas metano in quanto la zona è servita dalla rete pubblica. Non è stato possibile individuare la posizione del vecchio serbatoio del gasolio dismesso, pertanto potrebbe essere necessario provvedere ad una bonifica dello stesso.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	ante L. 46/90 (presumibilmente 1969/1970)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico necessita di completo rifacimento

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con generatore di calore alimentato a gasolio (attualmente dismesso) ed elementi diffusori con termosifoni in ghisa
Stato impianto	non in uso da diverso tempo (da sostituire)
Epoca di realizzazione/adequamento	presumibilmente 1969/1970
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto di riscaldamento necessita di completo rifacimento. Nei locali del piano terra è presente un vecchio generatore di calore che era alimentato a gasolio; attualmente potrebbe essere sostituito con una caldaia alimentata a gas metano in quanto la zona è servita dalla rete pubblica. Non è stato possibile individuare la posizione del vecchio serbatoio del gasolio dismesso, pertanto potrebbe essere necessario provvedere ad una bonifica dello stesso.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche della norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LEGNAIA/RIP. PIANO TERRA	sup reale lorda	56,20	0,50	28,10
ABITAZIONE PIANO PRIMO E SECONDO	sup reale lorda	104,85	1,00	104,85
SOFFITTA PIANO TERZO	sup reale lorda	25,65	0,40	10,26
BALCONI PIANO PRIMO E SECONDO	sup reale netta	6,40	0,30	1,92
		193,10		145,13

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

La stima è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto, ed il criterio adottato è quello della comparazione. La valutazione è stata eseguita per via sintetico-comparativa prendendo come parametro di riferimento il prezzo al mq, mc, ecc. del parametro di riferimento dei comparabili più attendibili presi in considerazione, con indagini eseguite per immobili aventi caratteristiche similari, ubicati nello stesso Comune, oggetto di recenti compravendite, applicando gli opportuni correttivi; si è tenuto conto, inoltre, del prezzo di acquisto dell'immobile dichiarato nell'atto di compravendita del 30/09/2009 allegato in copia alla presente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale di Terni - Territorio;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Giove (TR);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Terni. Consultazione del listino immobiliare della Camera di Commercio di Terni e Perugia ed osservatorio immobiliare del mercato immobiliare pubblicato dalla Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:**A-PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.405,90.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LEGNAIA/RIP. PIANO TERRA	28,10	€ 430,00	€ 12.083,00
ABITAZIONE PIANO PRIMO E SECONDO	104,85	€ 430,00	€ 45.085,50
SOFFITTA PIANO TERZO	10,26	€ 430,00	€ 4.411,80
BALCONI PIANO PRIMO E SECONDO	1,92	€ 430,00	€ 825,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.405,90
Valore corpo			€ 62.405,90
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.405,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.405,90

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO	Abitazione di tipo popolare [A4]	145,13	€ 62.405,90	€ 62.405,90

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%)	€ 9.360,89
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Importo forfettario per redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica)	-€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 48.745,02**

8.6 Regime fiscale della vendita:

La vendita è soggetta ai tributi di registro, ipotecari e catastali, con eventuali agevolazioni.

Data generazione:
06-08-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Cianchetta

Allegati

- 1)-Tavola di rilievo stato di fatto dell' immobile;
- 2)-Documentazione fotografica;
- 3)-Estratto di mappa catastale;
- 4)-Visura storica Catasto;
- 5)-Planimetria catastale dell'unità immobiliare in atti al Catasto Fabbricati;
- 6)-Copia titoli edilizi del fabbricato;
- 7)-Copia atto notarile di provenienza;
- 8)-Ispezione Ipotecaria di aggiornamento.

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDITO EMILIANO SPA**

contro: **--OMISSIS--**

N° Gen. Rep. **160/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/09/2019

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesca Clericò**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002
LOCALE AD USO
MAGAZZINO/CANTINA

Esperto alla stima: Geom. Luciano Cianchetta
Codice fiscale: CNCLCN65S06L117Y
Studio in: Zona Fiori 116/B - 05100 Terni
Telefono: 348-2686246
Email: lcianchetta@libero.it
Pec: luciano.cianchetta@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cairoli n. 89 - Giove (TR) - 05024

Lotto: 002 - LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA

Corpo: A-LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

-OMISSIS- nato a -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; -OMISSIS- nata -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; foglio 8, particella 299, subalterno 1, scheda catastale T103136, indirizzo Via B. Cairoli n. 89, piano T, Comune Giove (TR), categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, superficie 32 mq, rendita € 45,45.

2. Stato di possesso

Bene: Via Cairoli n. 89 - Giove (TR) - 05024

Lotto: 002 - LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA

Corpo: A-LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cairoli n. 89 - Giove (TR) - 05024

Lotto: 002 - LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA

Corpo: A-LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cairoli n. 89 - Giove (TR) - 05024

Lotto: 002 - LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA

Corpo: A-LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA

Creditori Iscritti: CREDITO EMILIANO SPA, BANCA PROSSIMA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Cairoli n. 89 - Giove (TR) - 05024

Lotto: 002 - LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA

Corpo: A-LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cairoli n. 89 - Giove (TR) - 05024

Lotto: 002 - LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA

Corpo: A-LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cairoli n. 89 - Giove (TR) - 05024

Lotto: 002 - LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA

Corpo: A-LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cairoli n. 89 - Giove (TR) - 05024

Lotto: 002 - LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA

Valore complessivo intero: 5.131,88

Beni in **Giove (TR)**
Località/Frazione
Via Cairoli n. 89

Lotto: 002 - LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA

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-LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Giove (TR), Via Cairoli n. 89

Quota e tipologia del diritto

1/1 di -OMISSIS- + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata con -OMISSIS- Codice Fiscale -OMISSIS-

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -OMISSIS- nato a -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; -
-OMISSIS- nata a -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; foglio 8, parti-
cella 299, subalterno 1, scheda catastale T103136, indirizzo Via B. Cairoli n. 89, piano T, comu-
ne Giove (TR), categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, superficie 32 mq, rendita € 45,45

Derivante da: -Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie; -

Costituzione del 15/07/1993 in atti dal 15/07/1993 per mancata acquisizione all'impianto mec-
canografico sulla partita di provenienza n. 310 (n. 100020.1/1993)

Confini: Via Cairoli, Via di San Giovanni Battista, Peruzzi, Fabrizzi, salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato costituita da un locale al piano terra ad uso magazzi-
no/cantina, ubicata al centro del piccolo Comune di circa 1900 abitanti, posto ad un'altezza di cir-
ca 300 metri sul livello del mare.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Città di Amelia (TR).

Attrazioni paesaggistiche: il centro abitato di Giove (TR) fa parte dei club "i borghi più belli d'Ita-
lia".

Attrazioni storiche: castello del 1191, rimaneggiato nel seicento.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea in prossimità del centro storico.

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:

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 CREDITO EMILIANO SPA contro -OMISSIS- + altri 1; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00 ; A rogito di Notaio Nemcova Lenka in data 30/09/2009 ai nn. 60124/9187; Iscritto/trascritto a Terni in data 08/10/2009 ai nn. 12344/2339.

- Ipoteca giudiziale a favore di BANCA PROSSIMA S.P.A. contro -OMISSIS- + altri 1; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 167.980,54 ; Atto Giudiziario Tribunale di Milano in data 12/01/2016 ai nn. 839; Iscritto/trascritto a Terni in data 11/10/2016 ai nn. 9507/1282.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CREDITO EMILIANO SPA contro -OMISSIS- + altri 1; Derivante da: Atto Giudiziario ; Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Unep c/o il Tribunale di Terni in data 30/09/2018 ai nn. 1911/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 17/10/2018 ai nn. 10193/7169.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile

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 necessita per la tipologia di immobile.

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: SANTINI LUIGI nato a Giove (TR) il 05/11/1922 proprietario per 1/2; SANTINI ANNA nata a Giove (TR) il 04/10/1921 proprietaria per 1/2. **proprietario/i ante ventennio dal 21/02/1935 al 05/02/1977.** In forza di denuncia di successione di Santini Vittoria fu Luigi deceduta in Giove (TR) il 21/02/1935 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO ;
trascritto a Spoleto, in data 08/08/1935, ai nn. 3400/2596.

Titolare/Proprietario: SANTINI ANNA nata a Giove (TR) il 04/10/1921 proprietaria per 1/1 **proprietario/i ante ventennio dal 05/02/1977 al 15/09/2005.** In forza di denuncia di successione di Santini Luigi nato a Giove (TR) il 05/11/1922 ivi deceduto il 05/02/1977 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO;
registrato a Terni, in data 21/04/1977, ai nn. 19/521; trascritto a Terni, in data 03/05/1977, ai nn. 2587/2183.

Titolare/Proprietario: ROMANI SOLANGE nata a Terni il 08/06/1942 proprietaria per 1/1 **dal 15/09/2005 al 30/09/2009.** In forza di denuncia di successione testamentaria di Santini Anna nata a Giove (TR) il 04/10/1921 ivi deceduta il 15/09/2005 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;
registrato a Terni, in data 18/04/2006, ai nn. 39/975; trascritto a Terni, in data 22/08/2006, ai nn. 11008/6979.

Note: Accettazione espressa dell'eredità con atto del Notaio Vincenzo Clericò di Terni, rep. 12469 del 13/10/2005, trascritto a Terni in data 21/10/2005 RG n. 12992 RP n. 7625.

Titolare/Proprietario: -OMISSIS- nato a -OMISSIS- proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni; -OMISSIS- nata a -OMISSIS- proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni; **dal 30/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lenka Nemcova, in data 30/09/2009, ai nn. 60123/9186; registrato a Uff. Entrate Roma 3, in data 05/10/2009, ai nn. 34095; trascritto a Terni, in data 08/10/2009, ai nn. 12343/7829.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
note: fabbricato realizzato in data antecedente al 1940 (planimetria in atti al Catasto Fabbricati presentata in data 30/11/1939).

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG parte strutturale ed operativa approvato in data 17/10/2007 con D.C.C. n. 49; Variante PRG parte operativa approvata in data 10/05/2010 con D.C.C. n. 33; Variante PRG approvata in data 21/12/2012
Zona omogenea:	Zona A1 - Centro Storico consolidato
Norme tecniche di attuazione:	vedasi NTA PRG di seguito riportate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

NTA PRG - Parte operativa

Zona A 1 – Centro storico

È il nucleo originario del sistema insediativo che per le caratteristiche morfologiche del tessuto urbano e tipologiche degli edifici assume la valenza di un bene nel suo insieme da tutelare e valorizzare per la sua identità storica e culturale.

In coerenza con quanto indicato nella Parte strutturale, in questa zona gli interventi edilizi devono essere finalizzati alla conservazione delle caratteristiche della morfologia insediativa, dell'impianto fondiario, degli elementi tipologici.

Vale integralmente quanto prescritto nei precedenti commi.

Il Piano Particolareggiato esistente conserva la sua validità fino alla scadenza naturale.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A-LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA**

Locale al piano terra con unico accesso indipendente dalla Via Cairoli.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da un locale principale avente una superficie netta calpestabile di circa mq. 14,50 ed un'altezza netta di circa m. 2,50, dal quale attraverso una piccola rampa di scale, scavata nella roccia tufacea, si accede a delle piccole nicchie spazio sottostrada di ridotte dimensioni (aventi un'altezza di circa m. 1,50), presumibilmente in passato utilizzate per la conservazione del vino.

L'immobile al suo interno si trova praticamente allo stato grezzo, privo di pavimentazione, intonaci, impianti e finiture; con pareti in muratura mista di pietra/mattoni e soffitto avente una struttura con travi di acciaio "tipo IPE" ed interposti tavelloni in laterizio a vista.

Il tutto come si evince dalla pianta rappresentata nell'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato allegato alla presente (ALL. 1).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di -OMISSIS- + -OMISSIS- - Piena proprietà

Regime Patrimoniale: coniugi coniugati in regime di separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27,40**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1940 (dichiarato al Catasto in data 30/11/1939)

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 89 di Via Cairoli; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato nel suo insieme necessita di interventi di manutenzione straordinaria ed ammodernamento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Fondazioni	tipologia: presumibilmente miste in muratura e cls materiale: muratura e cls condizioni: per quanto potuto osservare sufficienti
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: parte con intonaco fatiscente e parte in muratura di pietra e mattoni a vista condizioni: da ristrutturare

Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: da normalizzare
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: da normalizzare
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: pareti e soffitti vani principali ed accessori diretti materiale: al rustico condizioni: da normalizzare

Impianti:

Nell'unità immobiliare non sono presenti impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche della norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALE PRINCIPALE PIANO TERRA - Magazzino/Cantina	sup reale lorda	22,40	1,00	22,40
NICCHIE SCAVATE NELLA ROCCIA TUFACEA	sup reale netta	5,00	0,35	1,75
		27,40		24,15

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

La stima è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto, ed il criterio adottato è quello della comparazione. La valutazione è stata eseguita per via sintetico-comparativa prendendo come parametro di riferimento il prezzo al mq, mc, ecc. del parametro di riferimento dei comparabili più attendibili presi in considerazione, con indagini eseguite per immobili aventi caratteristiche similari, ubicati nello stesso Comune, oggetto di recenti compravendite, applicando gli opportuni correttivi; si è tenuto conto, inoltre, del prezzo di acquisto dell'immobile dichiarato nell'atto di compravendita del 30/09/2009 allegato in copia alla presente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale di Terni - Territorio;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Giove (TR);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Terni. Consultazione del listino immobiliare della Camera di Commercio di Terni e Perugia ed osservatorio immobiliare del mercato immobiliare pubblicato dalla Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

A-LOCALE AD USO MAGAZZINO/CANTINA. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.037,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOCALE PRINCIPALE PIANO TERRA - Magaz- zino/Cantina	22,40	€ 250,00	€ 5.600,00
NICCHIE SCAVATE NEL- LA ROCCIA TUFACEA	1,75	€ 250,00	€ 437,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.037,50
Valore corpo			€ 6.037,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.037,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.037,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-LOCALE AD USO MAGAZZI- NO/CANTINA	Magazzini e locali di deposito [C2]	24,15	€ 6.037,50	€ 6.037,50

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%)	€ 905,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.131,88
---	-------------------

8.6 Regime fiscale della vendita:

La vendita è soggetta ai tributi di registro, ipotecari e catastali, con eventuali agevolazioni.

Data generazione:
06-08-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Cianchetta

Allegati

- 1)-Tavola di rilievo stato di fatto dell' immobile;
- 2)-Documentazione fotografica;
- 3)-Estratto di mappa catastale;
- 4)-Visura storica Catasto;
- 5)-Planimetria catastale dell'unità immobiliare in atti al Catasto Fabbricati;
- 6)-Copia atto notarile di provenienza;
- 7)-Ispezione Ipotecaria di aggiornamento.

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDITO EMILIANO SPA**

contro: **--OMISSIS--**

N° Gen. Rep. **160/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/09/2019

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesca Clericò**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 003
TERRENI

Esperto alla stima: Geom. Luciano Cianchetta
Codice fiscale: CNCLCN65S06L117Y
Studio in: Zona Fiori 116/B - 05100 Terni
Telefono: 348-2686246
Email: lcianchetta@libero.it
Pec: luciano.cianchetta@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Giove (TR) - 05024

Lotto: 003 - TERRENI

Corpo: A-TERRENO

Categoria: residenziale

-OMISSIS- nato a -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; -OMISSIS- nata a -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Giove (TR) foglio 2, particella 322, qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale MQ 120 (HA 00.01.20), reddito dominicale: € 0,65, reddito agrario: € 0,31.

Corpo: B-TERRENO

Categoria: residenziale

-OMISSIS- nato a -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; -OMISSIS- nata a -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Giove (TR) foglio 2, particella 181, qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale MQ 130 (HA 00.01.30), reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,34.

2. Stato di possesso

Bene: - Giove (TR) - 05024

Lotto: 003 - TERRENI

Corpo: A-TERRENO

Possesso: Libero

Corpo: B-TERRENO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Giove (TR) - 05024

Lotto: 003 - TERRENI

Corpo: A-TERRENO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B-TERRENO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Giove (TR) - 05024

Lotto: 003 - TERRENI

Corpo: A-TERRENO

Creditori Iscritti: CREDITO EMILIANO SPA, BANCA PROSSIMA S.P.A.

Corpo: B-TERRENO

Creditori Iscritti: CREDITO EMILIANO SPA, BANCA PROSSIMA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: - Giove (TR) - 05024

Lotto: 003 - TERRENI

Corpo: A-TERRENO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B-TERRENO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Giove (TR) - 05024

Lotto: 003 - TERRENI

Corpo: A-TERRENO

Misure Penali: NO

Corpo: B-TERRENO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Giove (TR) - 05024

Lotto: 003 - TERRENI

Corpo: A-TERRENO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B-TERRENO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Giove (TR) - 05024

Lotto: 003 - TERRENI

Valore complessivo intero: 12.750,00

Beni in **Giove (TR)**
Località/Frazione

Lotto: 003 - TERRENI

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-TERRENO.

residenziale sito in Giove (TR)

Note: piccolo appezzamento di terreno in zona B2 "Conservazione e Completamento"

Quota e tipologia del diritto

1/1 di -OMISSIS- + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata con -OMISSIS- Codice Fiscale -OMISSIS-

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: -OMISSIS- nato a -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
-OMISSIS- nata a -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Giove (TR), foglio 2, particella 322, qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale MQ 120 (HA 00.01.20), reddito dominicale: € 0,65, reddito agrario: € 0,31.

Derivante da: Frazionamento del 15/07/1976 in atti dal 30/04/1977 (n. 6877).

Confini: E-Distribuzione S.p.A., Pampena, part.IIa 181 (proprietà stessi debitori eseguiti), salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B-TERRENO.

residenziale sito in Giove (TR)

Note: Piccolo appezzamento di terreno in zona B2 "Conservazione e Completamento".

Quota e tipologia del diritto

1/1 di -OMISSIS- + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata con -OMISSIS- Codice Fiscale -OMISSIS-

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: -OMISSIS- nato a -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; -OMISSIS- nata a -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Giove (TR), foglio 2, particella 181, qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale MQ 130 (HA 00.01.30), reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,34.

Derivante da: Frazionamento in atti dal 26/04/1989 (n. 81882)

Confini: E-Distribuzione S.p.A., part.IIa 322 (proprietà stessi debitori esecutati), Fanelli, Via Pieve, salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati nel centro abitato del piccolo Comune di circa 1900 abitanti, posto ad un'altezza di circa 300 metri sul livello del mare.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Città di Amelia (TR).

Attrazioni paesaggistiche: il centro abitato di Giove (TR) fa parte dei club "i borghi più belli d'Italia".

Attrazioni storiche: castello del 1191, rimaneggiato nel seicento.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea in prossimità del centro storico.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-TERRENO
residenziale sito in Giove (TR),
Libero

Identificativo corpo: B-TERRENO
residenziale sito in Giove (TR),
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:*

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 CREDITO EMILIANO SPA contro -OMISSIS- + altri 1; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00 ; A rogito di Notaio Nemcova Lenka in data 30/09/2009 ai nn. 60124/9187; Iscritto/trascritto a Terni in data 08/10/2009 ai nn. 12344/2339.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-TERRENO; B-TERRENO.

- Ipoteca giudiziale a favore di BANCA PROSSIMA S.P.A. contro -OMISSIS- + altri 1; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 167.980,54 ; Atto Giudiziario Tribunale di Milano in data 12/01/2016 ai nn. 839; Iscritto/trascritto a Terni in data 11/10/2016 ai nn. 9507/1282.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-TERRENO; B-TERRENO.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di CREDITO EMILIANO SPA contro -OMISSIS- + altri 1; Derivante da: Atto Giudiziario ; Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Unep c/o il Tribunale di Terni in data 30/09/2018 ai nn. 1911/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 17/10/2018 ai nn. 10193/7169.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-TERRENO; B-TERRENO.

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-TERRENO

residenziale sito in Giove (TR),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: B-TERRENO

residenziale sito in Giove (TR),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: SANTINI ANNA nata a Giove (TR) il 04/10/1921 proprietaria per 1/1 **proprietario/i ante ventennio dal 28/02/1977 al 15/09/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alcini, in data 28/02/1977, ai nn. 36544; registrato a Terni, in data 16/03/1977, ai nn. 754/317; trascritto a Terni, in data 29/03/1977, ai nn. 1795/1504.

Titolare/Proprietario: ROMANI SOLANGE nata a Terni il 08/06/1942 proprietaria per 1/1 **dal 15/09/2005 al 30/09/2009**. In forza di denuncia di successione testamentaria di Santini Anna nata a Giove (TR) il 04/10/1921 ivi deceduta il 15/09/2005 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 18/04/2006, ai nn. 39/975; trascritto a Terni, in data 22/08/2006, ai nn. 11008/6979.

Note: Accettazione espressa dell'eredità con atto del Notaio Vincenzo Clericò di Terni, rep. 12469 del 13/10/2005, trascritto a Terni in data 21/10/2005 RG n. 12992 RP n. 7625.

Titolare/Proprietario: -OMISSIS- nato a -OMISSIS- proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni; -OMISSIS- nata a -OMISSIS- proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni; **dal 30/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lenka Nemcova, in data 30/09/2009, ai nn. 60123/9186; registrato a Uff. Entrate Roma 3, in data 05/10/2009, ai nn. 34095; trascritto a Terni, in data 08/10/2009, ai nn. 12343/7829.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-TERRENO

Titolare/Proprietario: SANTINI LUIGI nato a Giove (TR) il 05/11/1922 proprietario per 1/2; SANTINI ANNA nata a Giove (TR) il 04/10/1921 proprietaria per 1/2. **proprietario/i ante ventennio dal 29/11/1961 al 05/02/1977**. In forza di denuncia di successione di De Paolis Lucia nata a Giove il 07/10/1887 ed ivi deceduta il 29/11/1961 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Spoleto nel 1962, ai nn. 55/130; trascritto a Spoleto, in data 09/07/1962, ai nn. 4075/2937.

Titolare/Proprietario: SANTINI ANNA nata a Giove (TR) il 04/10/1921 proprietaria per 1/1 **proprietario/i ante ventennio dal 05/02/1977 al 15/09/2005**. In forza di denuncia di successione di Santini Luigi nato a Giove (TR) il 05/11/1922 ivi deceduto il 05/02/1977 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Terni, in data 21/04/1977, ai nn. 19/521; trascritto a Terni, in data 03/05/1977, ai nn. 2587/2183.

Titolare/Proprietario: ROMANI SOLANGE nata a Terni il 08/06/1942 proprietaria per 1/1 **dal 15/09/2005 al 30/09/2009**. In forza di denuncia di successione testamentaria di Santini Anna nata a Giove (TR) il 04/10/1921 ivi deceduta il 15/09/2005 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 18/04/2006, ai nn. 39/975; trascritto a Terni, in data 22/08/2006, ai nn. 11008/6979.

Note: Accettazione espressa dell'eredità con atto del Notaio Vincenzo Clericò di Terni, rep. 12469 del 13/10/2005, trascritto a Terni in data 21/10/2005 RG n. 12992 RP n. 7625.

Titolare/Proprietario: -OMISSIS- nato a -OMISSIS- proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni; -OMISSIS- nata a -OMISSIS- proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni; **dal 30/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lenka Nemcova, in data 30/09/2009, ai nn. 60123/9186; registrato a Uff. Entrate Roma 3, in data 05/10/2009, ai nn. 34095; trascritto a Terni, in data 08/10/2009, ai nn. 12343/7829.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-TERRENO

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

nel terreno non sono stati realizzati interventi edilizi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A-TERRENO; B-TERRENO.

7.2 Conformità urbanistica:**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG parte strutturale ed operativa approvato in data 17/10/2007 con D.C.C. n. 49; Variante PRG parte operativa approvata in data 10/05/2010 con D.C.C. n. 33; Variante PRG approvata in data 21/12/2012
Zona omogenea:	Aree "B2" - Conservazione e Completamento
Norme tecniche di attuazione:	vedasi NTA PRG di seguito riportate
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:	0,60 mq/mq
Altezza massima ammessa:	9,50 ml
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La modesta superficie realizzabile prevista per le nuove costruzioni nel lotto, applicando l'indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq/mq risulta difficilmente realizzabile all'interno dell'area de quo in considerazione delle modeste dimensioni della stessa e delle distanze da rispettare dai confini e dalle strade.

NTA PRG - Parte operativa*Zona B2 – Zona residenziale di completamento*

Comprende le aree di più recente edificazione ovvero oggetto di piani attuativi già approvati e completamente realizzati o in via di ultimazione ma dotati delle necessarie opere di urbanizzazione le cui caratteristiche corrispondono a quanto stabilito per le zone B dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e altre zone limitrofe con medesime caratteristiche.

Nei casi di piani attuativi ancora vigenti al momento della adozione del presente Piano si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica contenuta nelle N.T.A. dei rispettivi piani attuativi fino alla loro naturale scadenza; per i titoli abilitativi legittimamente rilasciati ai sensi dei suddetti strumenti attuativi ovvero ai sensi della normativa generale di zona prima della

approvazione del nuovo strumento urbanistico, rimangono validi i rispettivi parametri urbanistici ed edilizi fino al completamento dell'intervento.

È fatta salva la possibilità di adeguare i piani attuativi vigenti al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione.

Per gli edifici esistenti sono consentiti, tramite attuazione diretta, tutti gli interventi previsti per la zona B1.

Nei lotti eventualmente rimasti ineditati ovvero inseriti nella nuova perimetrazione è ammesso l'intervento diretto con il rilascio del permesso di costruire per la costruzione di edifici ad uso di civile abitazione e relativi servizi a condizione che siano concluse le opere di urbanizzazione e siano verificati gli standards minimi di zona anche per i nuovi edifici.

Per le nuove costruzioni su aree ancora inedificate alla data di approvazione del presente Piano e non inserite in piani attuativi approvati ed ancora vigenti si applicano i seguenti parametri:

Parametri urbanistici per attuazione diretta:

- Indice di utilizzazione fondiaria	Iuf = 0.60 mq/mq
- Altezza massima:	H max = 9.50 ml
- Numero piani fuori terra:	= 3
- Sm di intervento	= 600 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano)
- Tipologia residenziale	= analoga a quella degli edifici confinanti
- Ds	= 5.00 ml; 7.50 ml dalla strada provinciale
- Dc	= non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti finestrate degli edifici esistenti antistanti
- Ip (Indice di permeabilità)	= 20% dell'area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8. del <i>Quaderno tecnico n. 1</i> del PTCP.

Prescrizioni particolari:

- è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile;
- sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A-TERRENO; B-TERRENO.

Descrizione: **TERRENO** di cui al punto **A**
(Fig. 2 - Part. 322)

Appezamento di terreno di forma rettangolare, avente dimensioni ridotte, all'interno del quale sono presenti alcune piante di ulivo in completo stato di abbandono.

Il terreno costituisce un unico lotto con la contigua particella 181 di cui al corpo B della presente perizia e si trova ad una quota in rilevato rispetto alla viabilità pubblica.

Dall'esame dello stato dei luoghi, il piccolo appezzamento di terreno ubicato all'interno del centro abitato di Giove, risulta giuridicamente intercluso, con accesso pedonale dalla via pubblica attraverso particelle limitrofe appartenenti ad altre ditte, senza che risulti costituita a favore del fondo pignorato alcuna servitù sui fondi attigui.

Si è rilevato che l'accesso esclusivamente pedonale è reso possibile attraverso una piccola scala che, dalla viabilità pubblica posta sul lato ovest rispetto al terreno oggetto di pignoramento, conduce all'interno dello stesso fondo, come detto posto in rilevato rispetto alla strada comunale; attraversando quindi la particella 321 del foglio 2, catastalmente intestata alla società E-Distribuzione S.p.A. con sede in Roma. All'interno della particella 321 è presente una cabina di trasformazione elettrica (vedasi documentazione fotografica allegata).

Il piccolo appezzamento di terreno nel vigente PRG del Comune di Giove è destinato a Zona B2 di Conservazione e Completamento. La modesta superficie realizzabile per le nuove costruzioni nel lotto, applicando l'indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq/mq, risulta difficilmente realizzabile all'interno dell'area de quo, in considerazione delle ridotte dimensioni della stessa e delle distanze da rispettare dai confini e dalle strade.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di -OMISSIS- + -OMISSIS- - Piena proprietà

Regime Patrimoniale: coniugi coniugati in regime di separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia all'interno del centro abitato di Giove (TR)

Tessitura prevalente medio impasto.

Sistemazioni agrarie ---

Sistemi irrigui presenti ---

Colture erbacee ---

Colture arboree: presenza di qualche pianta di ulivo in stato di abbandono.

Selvicolture ---

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: nel piccolo appezzamento di terreno sono presenti alcune piante di ulivo in completo stato di abbandono.

Impianti:

nel terreno non ci sono impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento di terreno in catasto con la qualità di Uliveto, avente una superficie catastale di mq. 120 (Ha 00.01.20).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale lorda	120,00	1,00	120,00
		120,00		120,00

Descrizione: **TERRENO** di cui al punto **B**
(Fig. 2 - Part. 181)

Appezamento di terreno di forma rettangolare, avente dimensioni ridotte, all'interno del quale sono presenti alcune piante di ulivo in completo stato di abbandono.

Il terreno costituisce un unico lotto con la contigua particella 322 di cui al corpo A della presente perizia e si trova ad una quota in rilevato rispetto alla viabilità pubblica.

Dall'esame dello stato dei luoghi, il piccolo appezzamento di terreno ubicato all'interno del centro abitato di Giove, risulta giuridicamente intercluso, con accesso pedonale dalla via pubblica attraverso particelle limitrofe appartenenti ad altre ditte, senza che risulti costituita a favore del fondo pignorato alcuna servitù sui fondi attigui.

Si è rilevato che l'accesso esclusivamente pedonale è reso possibile attraverso una piccola scala che, dalla viabilità pubblica posta sul lato ovest rispetto al terreno oggetto di pignoramento, conduce all'interno dello stesso fondo, come detto posto in rilevato rispetto alla strada comunale; attraversando quindi la particella 321 del foglio 2, catastalmente intestata alla società E-Distribuzione S.p.A. con sede in Roma. All'interno della particella 321 è presente una cabina di trasformazione elettrica (vedasi documentazione fotografica allegata).

Il piccolo appezzamento di terreno nel vigente PRG del Comune di Giove è destinato a Zona B2 di Conservazione e Completamento. La modesta superficie realizzabile per le nuove costruzioni nel lotto, applicando l'indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq/mq, risulta difficilmente realizzabile all'interno dell'area de quo, in considerazione delle ridotte dimensioni della stessa e delle distanze da rispettare dai confini e dalle strade.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **-OMISSIS-** + **-OMISSIS-** - Piena proprietà

Regime Patrimoniale: coniugi coniugati in regime di separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia all'interno del centro abitato di Giove (TR)

Tessitura prevalente medio impasto.

Sistemazioni agrarie ---

Sistemi irrigui presenti ---

Colture erbacee ---

Colture arboree: presenza di qualche pianta di ulivo in stato di abbandono.

Selvicolture ---

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: nel piccolo appezzamento di terreno sono presenti alcune piante di ulivo in completo stato di abbandono.

Impianti:

nel terreno non ci sono impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento di terreno in catasto con la qualità di Uliveto, avente una superficie catastale di mq. 130 (Ha 00.01.30).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale lorda	130,00	1,00	130,00
		130,00		130,00

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

La stima è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto, ed il criterio adottato è quello della comparazione. La valutazione è stata eseguita per via sintetico-comparativa prendendo come parametro di riferimento il prezzo al mq, mc, ecc. del parametro di riferimento dei comparabili più attendibili presi in considerazione, con indagini eseguite per immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nello stesso Comune, oggetto di recenti compravendite, applicando gli opportuni correttivi; si è tenuto conto, inoltre, del prezzo di acquisto degli immobili dichiarato nell'atto di compravendita del 30/09/2009 allegato in copia alla presente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale di Terni - Territorio;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Giove (TR);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Terni. Consultazione del listino immobiliare della Camera di Commercio di Terni e Perugia ed osservatorio immobiliare del mercato immobiliare pubblicato dalla Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:**A-TERRENO.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	120,00	€ 60,00	€ 7.200,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.200,00
Valore corpo			€ 7.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.200,00

B-TERRENO. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	130,00	€ 60,00	€ 7.800,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.800,00
Valore corpo			€ 7.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-TERRENO	residenziale	120,00	€ 7.200,00	€ 7.200,00
B-TERRENO	residenziale	130,00	€ 7.800,00	€ 7.800,00

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%)

€ 2.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 12.750,00**8.6 Regime fiscale della vendita:**

La vendita è soggetta ai tributi di registro, ipotecari e catastali, con eventuali agevolazioni.

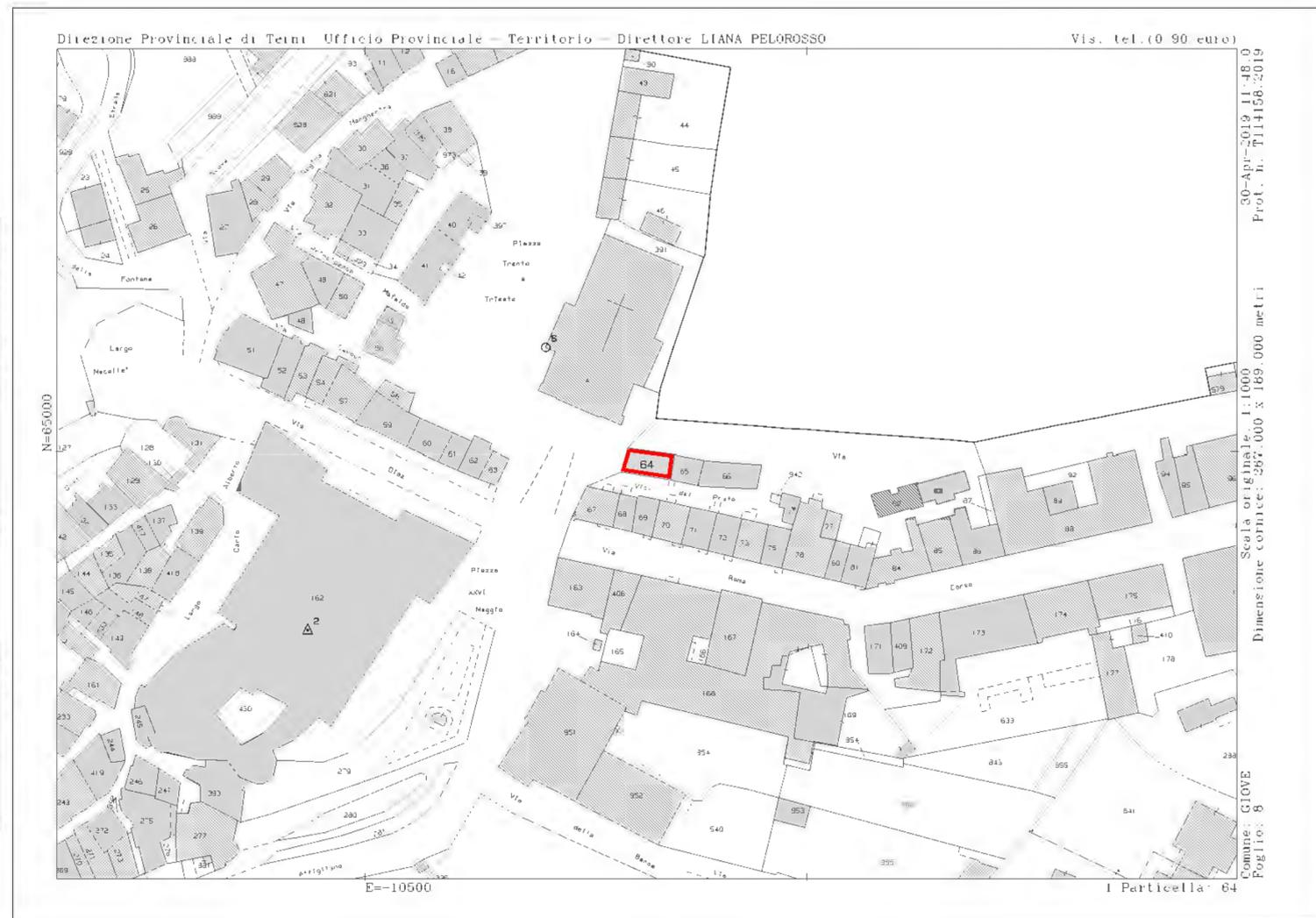
Data generazione:
06-08-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Cianchetta

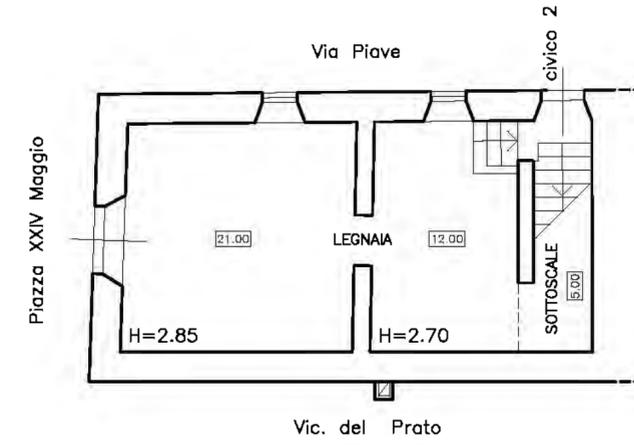
Allegati

- 1)-Documentazione fotografica;
- 2)-Estratto di mappa catastale;
- 3)-Visure storiche Catasto Terreni;
- 4)-Copia atto notarile di provenienza;
- 5)-Ispezione Ipotecaria di aggiornamento;
- 6)-Certificato di destinazione urbanistica.

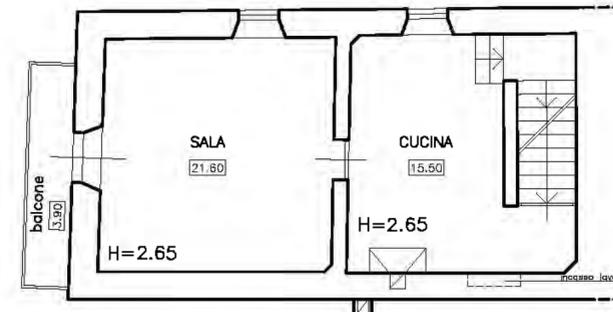
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE: rapp. 1:1000
 COMUNE DI GIOVE (TR) FOGLIO 8 - PARTICELLA 64 SUB. -



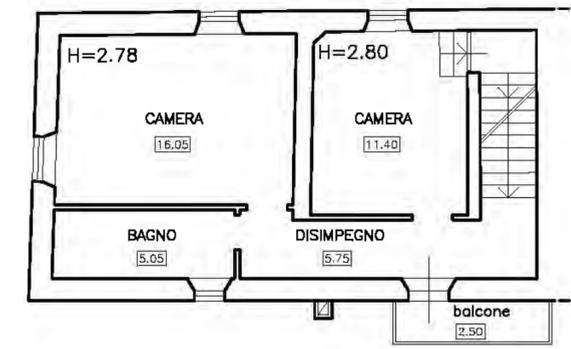
TRIBUNALE DI TERNI		
Esecuzione Immobiliare N. 160/2018 R.G.E.		
OGGETTO		
LOTTO 1 RILIEVO STATO DI FATTO ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI GIOVE (TR) VIA PIAVE N. 2 - (FOGLIO 8 - PARTICELLA 64 SUB.-).		
PIANTA		
ALL. 1	RAPP. : 1:100	DATA: 25.07.2019
IL C.T.U.		
GEOM. LUCIANO CIANCHETTA Zona Fiori n. 116/B TERNI tel. 348-2686246		
FILE: ALL_1-TAV_1-rilievo_UIU_LOTTO_1.DWG DATA ULTIMA REV.: 25.07.2019		



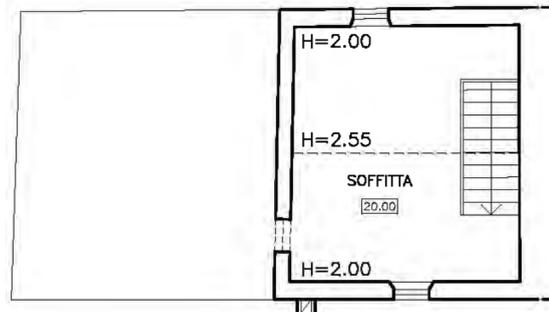
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

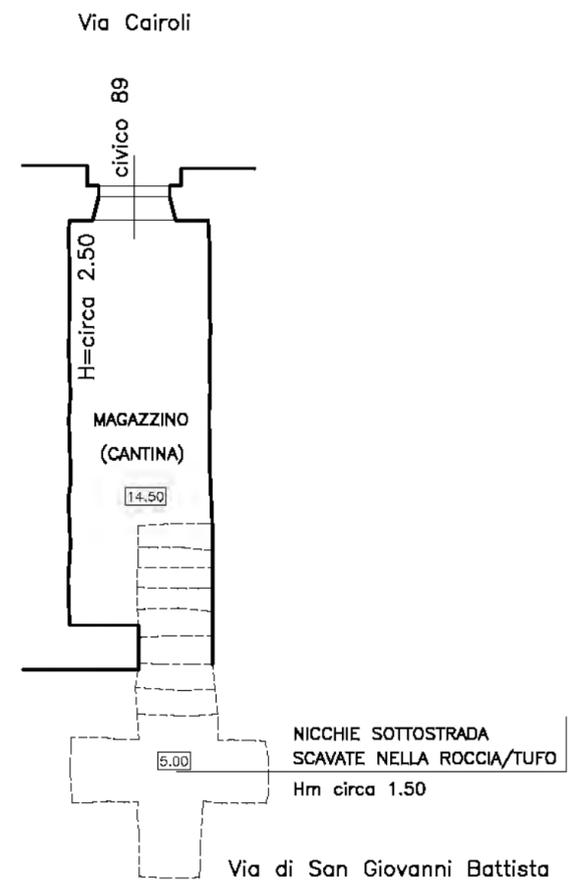


PIANO TERZO
(SOTTOTETTO)

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE: rapp. 1:1000
 COMUNE DI GIOVE (TR) FOGLIO 8 – PARTICELLA 299 SUB. 1



TRIBUNALE DI TERNI		
Esecuzione Immobiliare N. 160/2018 R.G.E.		
OGGETTO		
LOTTO 2		
RILIEVO STATO DI FATTO LOCALE MAGAZZINO/CANTINA SITO NEL COMUNE DI GIOVE (TR) VIA CAIROLI N. 89 – (FOGLIO 8 – PARTICELLA 299 SUB.1).		
PIANTA		
ALL. 1	RAPP. : 1:100	DATA: 25.07.2019
IL C.T.U.		
GEOM. LUCIANO CIANCHETTA Zona Fiori n. 116/B TERNI tel. 348-2686246		
FILE: ALL_1-TAV.1_rilievo_UIU_LOTTO_2.DWG DATA ULTIMA REV.: 25.07.2019		



PIANO TERRA





N=64900

E=-10600

1 Particella: 322

Comune: GIOVE
Foglio: 2
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
30-Apr-2019 11:51:26
Prot. n. T115885/2019



N=64900

E=-10600

1 Particella: 181

Comune: GIOVE
Foglio: 2
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
30-Apr-2019 11:50:54
Prot. n. T115564/2019







← alloggio agriturismo
S. Maria →

07/06/2019



07/06/2019



07/06/2019



89

07/06/2019



89

07/06/2019



07/06/2019

07/06/2019



fevere



07/06/2019



07/06/2019



09/07/2019