Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

contro:
omissis

N° Gen. Rep. **R.G. n. 92/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **24.01.2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Palmeri Ilaria**

Custode Giudiziario: **Avv. Mauro Minciarelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Arch. Gianluca Boccacci**

Codice fiscale: BCCGLC76P22L117D

Partita IVA: 01339480558

Studio in: Via del Colle n. 7 - 05100 Terni

Telefono: 3471173499

Email: arch.baccacci@libero.it

Pec: gianluca.boccacci@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito n.9 distino al N.C.E.U al:

- Foglio 34 con particella 291 sub.2, Vocabolo San Vito n. 9 piano T-1, Categoria A3, classe 4, consistenza 5 vani, Superficie catastale 104 mq, Totale escluse aree scoperte 99 mq, Rendita cat. 322.79 €;

- Foglio 34 con particella 291 sub.3, Vocabolo San Vito n. 9 piano T, Categoria A3, classe 4, consistenza 4 vani, Superficie catastale 100 mq, Totale escluse aree scoperte 100 mq, Rendita cat. 258.23 €;

- Foglio 34 con particella 291 sub.1, Vocabolo San Vito snc piano T, Categoria "bene comune non censibile;

Lotto: 001

Corpo: Lotto n. 1
Categoria: Abitazione [A3]
Dati Catastali: Sig.ri MAZZA Carlo Alberto, RIBONI Orietta ciascuno per ½ della piena proprietà in regime di comunione dei beni;

- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione di vani 5 (cinque), sito nel Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito n.9, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 34 con particella 291 sub.2, Vocabolo San Vito n. 9 piano T-1, Categoria A3, classe 4, consistenza 5 vani, Superficie catastale 104 mq, Totale escluse aree scoperte 99 mq, Rendita cat. 322.79 €, confini: privati su più lati, via pubblica, salvo altri;

- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione di vani 4 (quattro), sito nel Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito n.9, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 34 con particella 291 sub.3, Vocabolo San Vito n. 9 piano T, Categoria A3, classe 4, consistenza 4 vani, Superficie catastale 100 mq, Totale escluse aree scoperte 100 mq, Rendita cat. 258.23 €, confini: privati su più lati, via pubblica, salvo altri;

- Corte comune del fabbricato, sita nel Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 34 con particella 291 sub.1, Vocabolo San Vito snc piano T, Categoria "bene comune non censibile;

2. Stato di possesso

Beni: Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito n.9, Calvi dell'Umbria (Terni) - 05032 -

Lotto: 001

Corpo: Lotto n. 1
Possesso: Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito n.9, Calvi dell'Umbria (Terni) - 05032 -

Lotto: 001

Corpo: Lotto n. 1
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito n.9, Calvi dell'Umbria (Terni) - 05032

Lotto: 001

Corpo: Lotto n. 1
Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito n.9, Calvi dell'Umbria (Terni) - 05032

Lotto: 001

Corpo: Lotto n. 1
Comproprietari: Signori MAZZA Carlo Alberto nato a Reggio Nell'Emilia il 15/09/1961 e RIBONI Orietta nata a Roma il 04/11/1965, per i diritti pari a ½ ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni;

6. Misure Penali

Beni: Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito n.9, Calvi dell'Umbria (Terni) - 05032

Lotto: 001

Corpo: Lotto n. 1
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito n.9, Calvi dell'Umbria (Terni) - 05032

Lotto: 001

Corpo: Lotto n. 1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito n.9, Calvi dell'Umbria (Terni) - 05032

Lotto: 001
Prezzo da libero: -
Prezzo da occupato: -

Beni in **Calvi dell'Umbria** (Terni)
- **Calvi dell'Umbria** (TR) -
Vocabolo San Vito n.9, Calvi dell'Umbria (Terni) - 05032

Lotto: 001

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: Lotto n. 1.

Porzione di Fabbricati [A3] e bene comune non censibile (corte) siti in Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito n.9, Calvi dell'Umbria (Terni) - 05032

Trattasi di porzione di fabbricato costituito da due unità immobiliari. Il bene identificato al foglio 34 con particella 291 sub. 3 è composto al piano terra da salone, cucina abitabile, disimpegno, bagno, camera da letto e cantina. Il bene identificato al foglio 34 particella 291 sub.2 è composto al piano primo da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere e terrazzo, sono inoltre presenti locale tecnico, cantina e tettoia al piano terra. Completa il tutto corte di pertinenza del fabbricato.
Al momento del sopralluogo sono presenti delle difformità.
L'unità immobiliare distinta al Foglio 34 particella 291 sub 2, piano T, categoria A3, di fatto è unità con a particella 291 sub.3, mediante la realizzazione di una scala interna realizzata nel locale indicato catastalmente come cantina che è stata trasformata in una sala. Inoltre è stato demolito il disimpegno, antistante il bagno.
L'unità immobiliare distinta al Foglio 34, particella 291 sub 3, posta al piano 1, categoria A/3, si presenta unità di fatto con la particella 291 sub.2, mediante la realizzazione di una scala presente nel locale soggiorno, il quale è stato modificato ed è stata realizzata una camera e un disimpegno. Il locale destinato a cucina è attualmente uno studio. Nella camera da letto è stata realizzata una nuova finestra. La cantina adiacente al locale tecnico è stata trasformata in studio collegandola all'attuale sala (ex cantina del sub. 2) mediante l'apertura su muratura portante di una porta interna.

I beni in oggetto sono distinti al N.C.E.U. del Comune di Calvi dell'Umbria (TR) e sono i seguenti:

- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione di vani 5 (cinque), sito nel Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito n.9, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 34 con particella 291 sub.2, Vocabolo San Vito n. 9 piano T-1, Categoria A3, classe 4, consistenza 5 vani, Superficie catastale 104 mq, Totale escluse aree scoperte 99 mq, Rendita cat. 322.79 €, confini: privati su più lati, via pubblica, salvo altri;

- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione di vani 4 (quattro), sito nel Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito n.9, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 34 con particella 291 sub.3, Vocabolo San Vito n. 9 piano T, Categoria A3, classe 4, consistenza 4 vani, Superficie catastale 100 mq, Totale escluse aree scoperte 100 mq, Rendita cat. 258.23 €, confini: privati su più lati, via pubblica, salvo altri;

- Corte comune del fabbricato, sita nel Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 34 con particella 291 sub.1, Vocabolo San Vito snc piano T, Categoria "bene comune non censibile;

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **MAZZA Carlo Alberto nato a Reggio Nell'Emilia il 15/09/1961 Comproprietario in regime di comunione dei beni con Riboni Orietta;**
Cod. Fiscale: MZZ CLL 61P15 H223 H;

Comproprietari:
1/2 di **RIBONI Orietta nata a Roma il 04/11/1965, Comproprietaria in regime di comunione dei beni con Mazza Carlo Alberto;**
Cod. Fiscale: RBN RTT 65S44 H501O

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Sig.ri **1/2** di **MAZZA Carlo Alberto - 1/2** di **RIBONI Orietta**;
- Foglio 34 con particella 291 sub.2, Vocabolo San Vito n. 9 piano T-1, Categoria A3, classe 4, consistenza 5 vani, Superficie catastale 104 mq, Totale escluse aree scoperte 99 mq, Rendita cat. 322.79 €.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Sig.ri **1/2** di **MAZZA Carlo Alberto - 1/2** di **RIBONI Orietta**;
- Foglio 34 con particella 291 sub.3, Vocabolo San Vito n. 9 piano T, Categoria A3, classe 4, consistenza 4 vani, Superficie catastale 100 mq, Totale escluse aree scoperte 100 mq, Rendita cat. 258.23 €.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Sig.ri **1/2** di **MAZZA Carlo Alberto - 1/2** di **RIBONI Orietta**;
- Foglio 34 con particella 291 sub.1, Vocabolo San Vito snc piano T, Categoria "bene comune non censibile.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
L'unità immobiliare distinta al Foglio 34 particella 291 sub 2, piano T, categoria A3, di fatto è unità con a particella 291 sub.3, mediante la realizzazione di una scala interna realizzata nel locale indicato catastalmente come cantina che è stata trasformata in una sala. Inoltre è stato demolito il disimpegno, antistante il bagno.
L'unità immobiliare distinta al Foglio 34, particella 291 sub 3, posta al piano 1, categoria A/3, si presenta unità di fatto con la particella 291 sub.2, mediante la realizzazione di una scala presente nel locale soggiorno, il quale è stato modificato ed è stata realizzata una camera e un disimpegno. Il locale destinato a cucina è attualmente uno studio. Nella camera da letto è stata realizzata una nuova finestra. La cantina adiacente al locale tecnico è stata trasformata in studio collegandola all'attuale sala (ex cantina del sub. 2) mediante l'apertura su muratura portante di una porta interna.
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale dopo aver effettuato le pratiche edilizie.

Descrizione delle opere da sanare: Occorre fondere le due unità immobiliari in un unica unità immobiliare o ripristinare lo stato precedentemente concessionato, aggiornando le planimetrie catastali, mediante pratica docfa.

Costi necessari per la variazione catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobili ad uso residenziale, posti in zona periferica del Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito n.9, con scarsa presenza di servizi e parcheggi che distano circa 3 km.
Il fabbricato si distribuisce su più livelli.
Il fabbricato ha una struttura in muratura e si presenta in buone condizioni, copertura a falde e facciate tinteggiate.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico basso
Importanti centri limitrofi: Terni (TR), Centri minori Narni (TR)
Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Attrazioni paesaggistiche: Rocca di Narni (TR), Otricoli (TR);
Attrazioni storiche: Rocca di Narni (TR); Museo del Monastero delle Orsoline di Calvi dell'Umbria (TR); Otricoli (TR);
Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Terni 35 km, Autostrada Casello di Magliano Sabina 15 km;
Servizi offerti dalla zona: parcheggi (sufficiente), servizi al consumo in genere (sufficiente), Verde (sufficiente)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato;

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:

- Trascrizione del 13/10/2009 Registro particolare n. 7951, Registro Generale 12579
Atto Notarile Pubblico in data 12/10/2009 n. rep. 1265/959 notaio Francesca Romana Perrini;

- Iscrizione;
Iscrizione del 13/10/2009 Registro particolare n. 2404, Registro Generale 12580
Atto Notarile Pubblico in data 12/10/2009 n. rep. 1266/960 notaio Francesca Romana Perrini
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo capitale: € 185.000,00;
Totale: € 370.000,00
Favore: di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A
Contro: Sig.ri 1/2 di MAZZA Carlo Alberto - 1/2 di RIBONI Orietta

- Trascrizione del 06/12/2012 Registro particolare n. 9193, Registro Generale 12130
Atto Notarile Pubblico in data 04/12/2012 n. rep. 173/131 notaio Francesca Romana Perrini – Costituzione di fondo patrimoniale;

- Trascrizione del 13/04/2016 Registro particolare n. 2507, Registro Generale 3611
Tribunale di Terni n. rep. 1207 del 12/02/2016
Revoca atti soggetti a trascrizione

4.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di Pignoramento immobili
Trascrizione del 15/05/2017 registro particolare 3261 Registro generale 4839
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni rep.n. 1307/2017 del 08/05/2017
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A
contro **Mazza Carlo Alberto – Riboni Orietta**;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: -

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietari:

- Signori MAZZA Carlo Alberto nato a Reggio Nell'Emilia il 15/09/1961 e RIBONI Orietta nata a Roma il 04/11/1965, per i diritti pari a ½ ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni, dai signori Crisafulli Francesco, Crisafulli Giuseppe, con l'atto di compravendita dal Notaio Perrini Francesca Romana Notaio di Narni con atto di compravendita del 12/10/2009 repertorio n. 1265 e racc.n. 959, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 13/10/2009 ai nn. 12579/7951.

Precedenti proprietari:

- Ai signori Crisafulli Francesco, Crisafulli Giuseppe divennero proprietari (ciascuno per i propri diritti) in forza di acquisto dalla Sig.ra Fabbri Angela con atto in data 08/06/1990 n. 42691 di repertorio con Notaio Dott. Pierluigi Jorio di Terni, trascritto a Terni con nota in data 05/07/1990 ai n.ri 5185/3880.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Fabbricato realizzato in data antecedente il 01/09/1967
Intestazione: -
Tipo pratica: -
Per lavori: -
Oggetto: -

Numero pratica: n. prot. 5037 in data 11/09/1997
Intestazione: Sig. Crisafulli Giuseppe
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in sanatoria
Per lavori: Ristrutturazione
Oggetto: Ristrutturazione

Numero pratica: n. 13 con prot. 4857 in data 08/08/1998
Intestazione: Sig. Crisafulli Giuseppe
Tipo pratica: Autorizzazione.
Per lavori: Ristrutturazione.
Oggetto: Ristrutturazione.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 37 con n. prot. 5306 in data 27/07/2006
Intestazione: Sig. Crisafulli Giuseppe
Tipo pratica: Permesso di Costruire.
Per lavori: Ristrutturazione.
Oggetto: Ristrutturazione.

Abitabilità/agibilità non presente

7.1 ***Conformità edilizia:***

Porzione di Fabbricati [A3]

Sono state riscontrate delle irregolarità. Dall'analisi dei documenti acquisiti si rileva che i due immobili (le due abitazione) sono due unità immobiliari unite di fatto mediante vano scala interno. L'unità immobiliare distinta al Foglio 34 particella 291 sub 2, piano T, categoria A3, di fatto è unità con a particella 291 sub.3, mediante la realizzazione di una scala interna realizzata nel locale indicato catastalmente come cantina che è stata trasformata in una sala. Inoltre è stato demolito il disimpegno, antistante il bagno.
L'unità immobiliare distinta al Foglio 34, particella 291 sub 3, posta al piano 1, categoria A/3, si presenta unità di fatto con la particella 291 sub.2, mediante la realizzazione di una scala presente nel locale soggiorno, il quale è stato modificato ed è stata realizzata una camera e un disimpegno. Il locale destinato a cucina è attualmente uno studio. Nella camera da letto è stata realizzata una nuova finestra. La cantina adiacente al locale tecnico è stata trasformata in studio collegandola all'attuale sala (ex cantina del sub. 2) mediante l'apertura su muratura portante di una porta interna.
Pertanto attualmente l'immobile cosi trasformato è un'unica unità immobiliare.
Al momento del sopralluogo pertanto si rilevano delle difformità edilizie che hanno previsto la fusione di due unità immobiliari, mediante la realizzazione di un vano scala interno, il cambio d'uso dei locali cantine, trasformandole da locali non residenziali in locali residenziali. Il tutto ha comportato delle modiche alla distribuzione interna del fabbricato. La realizzazione della scala interna e l'apertura della porta di collegamento tra i due locali sala e studio (ex cantine dei sub.2 e sub.3) al piano terra e la realizzazione di una finestra nella camera al piano primo, sono opere del tipo strutturali e sono soggette a autorizzazione/deposito in sanatoria, presso il genio civile.
Il locale tettoia pertinenza (locale accessorio) del bene identificato al foglio 34 particella 291 sub 2 è stata chiusa, trasformandola in un magazzino.

Pertanto al fine di attribuire la regolarità edilizia per il locale accessorio, occorre ripristinare lo stato dei luoghi, per la quale viene stimato un costo di ripristino a corpo pari a 2.000,00 €.
Nei locali ad uso abitativo, al fine di attribuire la regolarità dei cespiti, occorre o ripristinare lo stato precedentemente concessionato per il quale viene stimato un costo di ripristino a corpo pari a 4.000,00 €.
Altrimenti, provvedere ad eseguire una pratica edilizia in sanatoria per adeguamento e una pratica strutturale al fine di adeguare l'immobile per il quale viene stimato un costo a corpo pari a

8.000,00 €
Regolarizzabili mediante: Pratiche edilizie/strutturali in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare:
E' necessario effettuare una pratica edilizia in sanatoria, per i lavori che hanno previsto la fusione delle unità immobiliari, il cambio di destinazione d'uso, la variazione degli spazi interni e le relative pratiche strutturali.
Pratica edilizia in sanatoria: € 8.000,00 (abitazioni), € 2.000,00 (tettoia)
Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Piano regolatore generale approvato in forza della delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 01.10.1013,
Zona omogenea:	Zone Agricole;
Norme tecniche di attuazione:	Art. 40- Zona E - Zone Agricole
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Si

Beni in **Calvi dell'Umbria** (Terni)
- **Calvi dell'Umbria** (TR) -
Vocabolo San Vito n.9, Calvi dell'Umbria (Terni) - 05032

Trattasi di immobili ad uso residenziale, posti in zona periferica del Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito n.9, con scarsa presenza di servizi e parcheggi che distano circa 3 km.
Il fabbricato si distribuisce su più livelli.
L'immobile, ha struttura portante in muratura, copertura a falde e facciate tinteggiate.
L'immobile al suo interno presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, le pareti sono tinteggiate, porte in legno, finestre in legno, persiane in alluminio e portone di ingresso in alluminio e vetro, sono presente al piano terra e primo delle grate in ferro di protezione.
Riscaldamento autonomo con elementi in alluminio, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sottotraccia, impianto telefonico, citofonico e Tv.

Sono state riscontrate delle irregolarità.
Dall'analisi dei documenti acquisiti si rileva che i due immobili (le due abitazione) sono due unità immobiliari unite di fatto mediante vano scala interno.
L'unità immobiliare distinta al Foglio 34 particella 291 sub 2, piano T, categoria A3, di fatto è unità con a particella 291 sub.3, mediante la realizzazione di una scala interna realizzata nel locale indicato catastalmente come cantina che è stata trasformata in una sala. Inoltre è stato demolito il disimpegno, antistante il bagno.
L'unità immobiliare distinta al Foglio 34, particella 291 sub 3, posta al piano 1, categoria A/3, si presenta unità di fatto con la particella 291 sub.2, mediante la realizzazione di una scala presente nel locale soggiorno, il quale è stato modificato, ed è stata realizzata una camera e un disimpegno. Il locale destinato a cucina è attualmente uno studio. Nella camera da letto è stata realizzata una nuova finestra. La cantina adiacente al locale tecnico è stata trasformata in studio collegandola all'attuale sala (ex cantina del sub. 2) mediante l'apertura su muratura portante di una porta interna.
Pertanto attualmente l'immobile cosi trasformato è un'unica unità immobiliare.
Al momento del sopralluogo pertanto si rilevano delle difformità edilizie che hanno previsto la fusione di due unità immobiliari, mediante la realizzazione di un vano scala interno, il cambio d'uso dei locali cantine, trasformandole da locali non residenziali in locali residenziali. Il tutto ha comportato delle modiche alla distribuzione interna del fabbricato. La realizzazione della scala interna e l'apertura della porta di collegamento tra i due locali sala e studio (ex cantine dei sub.2 e sub.3) al piano terra e la realizzazione di una finestra nella camera al piano primo, sono opere del tipo strutturali e sono soggette a autorizzazione/deposito in sanatoria, presso il genio civile.
Il locale tettoia pertinenza (locale accessorio) del bene identificato al foglio 34 particella 291 sub 2 è stata chiusa, trasformandola in un magazzino.

Pertanto al fine di attribuire la regolarità edilizia per il locale accessorio, occorre ripristinare lo stato dei luoghi, per la quale viene stimato un costo di ripristino a corpo pari a 2.000,00 €.
Mentre per i locali ad uso abitativo, al fine di attribuire la regolarità dei cespiti, occorre o ripristinare lo stato precedentemente concessionato per il quale viene stimato un costo di ripristino a corpo pari a 4.000,00 €.
Altrimenti, provvedere ad eseguire una pratica edilizia in sanatoria per adeguamento e una pratica strutturale al fine di adeguare l'immobile il quale viene stimato un costo a corpo pari a 8.000,00 €

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **MAZZA Carlo Alberto nato a Reggio Nell'Emilia il 15/09/1961 Comproprietario in regime di comunione dei beni con Riboni Orietta;**
Cod. Fiscale: MZZ CLL 61P15 H223 H;

Comproprietari:
1/2 di **RIBONI Orietta nata a Roma il 04/11/1965, Comproprietaria in regime di comunione dei beni con Mazza Carlo Alberto;**
Cod. Fiscale: RBN RTT 65S44 H501O

Superficie complessiva di circa mq **210,202**

E' posto al piano: Piano terra e Piano primo

L'edificio è stato costruito nel: 1940
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006 e i lavori sono terminati nel 2006
Ha un'altezza interna di circa 2,70 m
Il fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0
L'edificio è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria nel 2006
Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **cemento** condizioni: **buone**
Fondazioni	materiale: **muratura** condizioni: **non verificabili**
Solai	tipologia: **solaio in latero cemento** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **muratura.** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **cemento.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in laterizio** condizioni: **non verificabili**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagni** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**
Scala interna	ubicazione: **interna** materiale: **ferro** condizioni: **buone**
Scala esterna	ubicazione: **interna** materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficiente**

Idrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficiente**

Fognatura tipologia: **mista** recapito: **non verificabile**

Termico tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni alluminio** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione sub.3	sup esterna lorda	96,00	1,00	96,00
Cantina sub.3		14,00	0,25	3,50
Abitazione sub.2		84,00	1,00	84,00
Terrazzo sub.2		12,00	0,30	3,60
Cantina sub.2		14,00	0,25	3,50
Centrale termica sub.2		10,00	0,10	1,00
Tettoia sub.2		50,00	0,30	15,00
Corte		1801,00	0,002	3,602
Totale ragguagliata				**210,202**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazione

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Calvi dell'Umbria

Tipologia: Abitazioni Normali

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE E FRAZIONI

Codice di zona: R1

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1.200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: residenziale

Stato conservativo: Buono

Valore di mercato max (€/mq): 1.100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

l criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame.
Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Calvi dell'Umbria (TR);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: E' stata fatta un analisi puntuale delle principali agenzie, che operano nel Comune di Terni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):

Provincia: TERNI

Comune: Calvi dell'Umbria (TR);

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE E FRAZIONI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili	NORMALE	800	1200;
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950;
Ville e Villini	NORMALE	800	1150;
Valori medi condizioni	NORMALE	850	1300;

Altre fonti di informazione:

Listino dei prezzi immobiliari della Regione Umbria - Camera di Commercio industria e artigianato e agricoltura di Terni e Perugia. III Trimestre 2017.

Valori medi per la periferia – immobile tipo ristrutturato

Abitazioni da 950 a 1100 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Lotto n. 1. Abitazioni [A3]; e pertinenze

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Lotto n.1	210,202	€ 1.100,00	€ 231.222,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 231.222,20
Valore corpo	€ 231.222,20
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 231.222,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 231.222,20

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Lotto n. 1	**abitazione [A3],**	210,202	€ 231.222,20	€ 231.222,20

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%)	€ 34683.33
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ -

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **186.538.87**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ **-**

Allegati:

- Allegato 1 _ Estratto di mappa catastale.
- Allegato 2 _ Planimetrie catastali.
- Allegato 3 _ Visure catastali.
- Allegato 4 _ Documentazione fotografica.
- Allegato 5 _ Planimetrie_ stato autorizzato e rilievo.

Data generazione:
27-12-2017

L'Esperto alla stima

Arch. Gianluca Boccacci

Allegato_01 estratto di mappa catastale

Firmato Da: BOCCACCI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e94f397ded3b466fb5198ea34eefe94

Data: 12/09/2017 - n. TR0054804 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0084088 del 06/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Calvi Dell'umbria

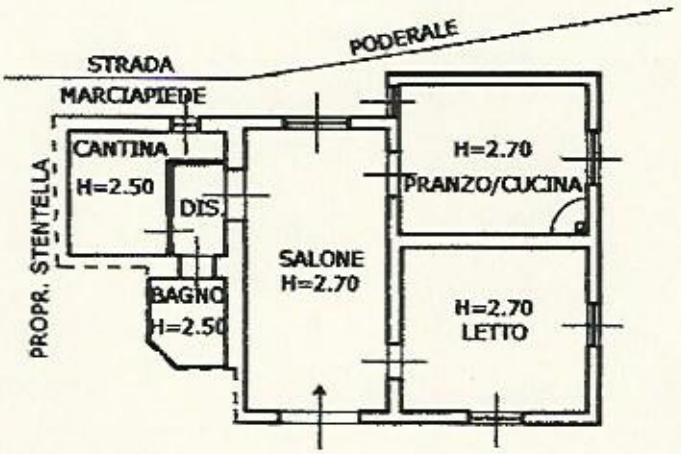
Vocabolo San Vito civ. 9

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Schiaretta Vincenzo
Foglio: 34	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 291	
Subalterno: 3	Prov. Terni N. 590

Scheda n. 1 Scala 1:200

Allegato 02_ Planimetria catastale

PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2017 - Comune di CALVI DELL'UMBRIA(B446) - < Foglio: 34 Particella: 291 - Subalterno 3 >
VOCABOLO S. VITO n. 9 piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 12/09/2017 - n. TR0054804 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Firmato Da: BOCCACCI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e94f397ded3b466fb5198ea34eefe94

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0084088 del 06/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Calvi Dell'umbria

Vocabolo San Vito civ. 9

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Schiaretta Vincenzo
Foglio: 34	Iscritto all'albo:
Particella: 291	Geometri
Subalterno: 2	Prov. Terni N. 590

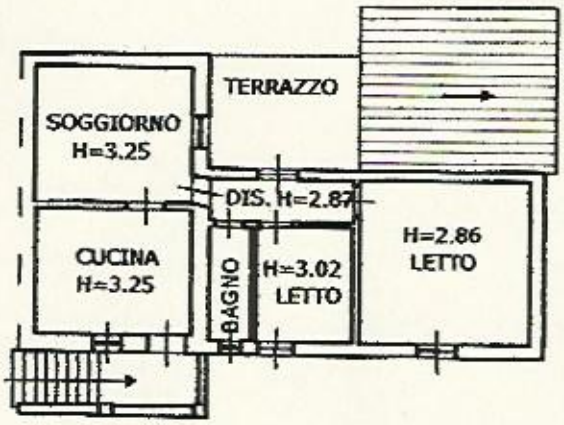
Scheda n. 1 Scala 1:200

Allegato 02_ Planimetria catastale

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA

PIANTA PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2017 - Comune di CALVI DELL'UMBRIA(B446) - < Foglio: 34 Particella: 291 - Subalterno 2 >
VOCABOLO S. VITO n. 9 piano: T-1;

Ultima Planimetria in atti

Firmato Da: BOCCACCI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e94f397ded3b466fb5198ea34eefe94

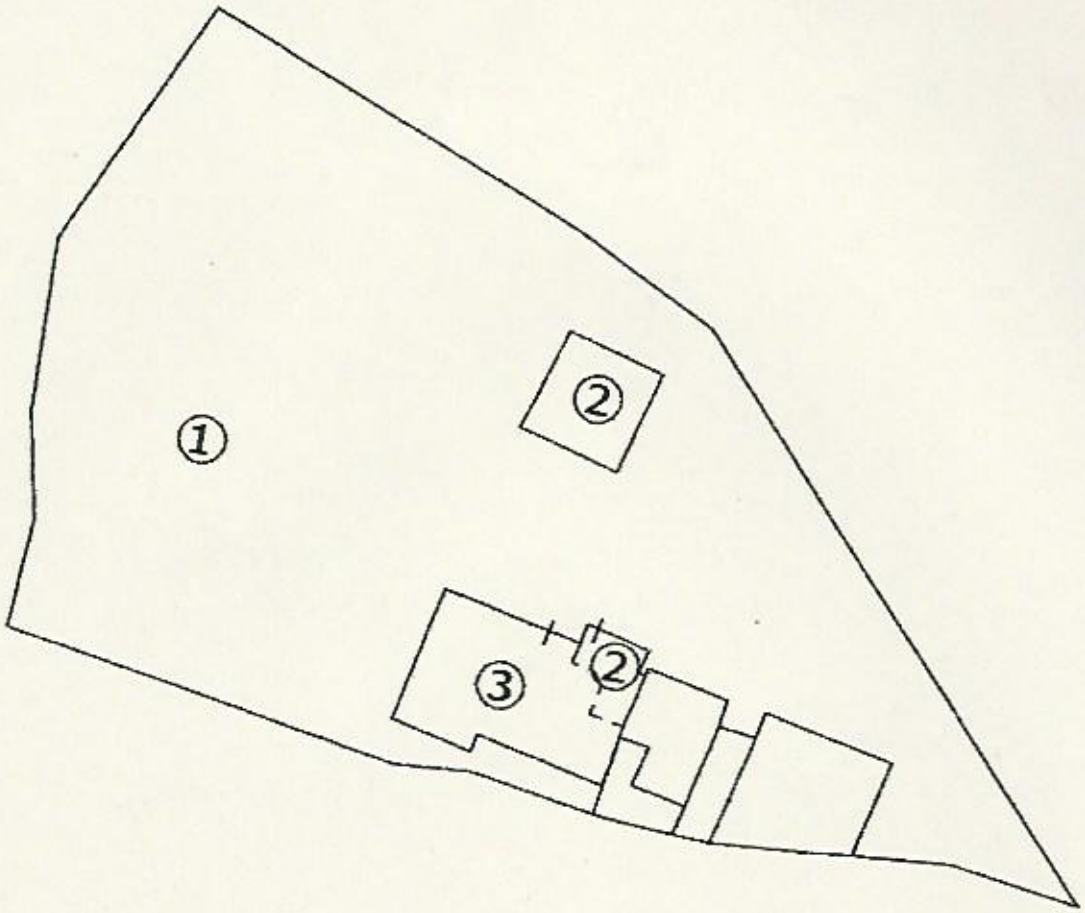
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Schiaretta Vincenzo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Terni N. 590

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

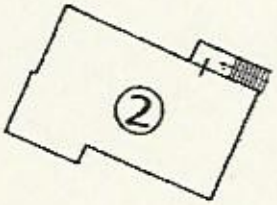
Comune di Calvi Dell'umbria	Protocollo n. TR0084088 del 06/12/2006
Sezione: Foglio: 34 Particella: 291	Tipo Mappale n. 15440 del 08/03/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA

Allegato 02_ Planimetria catastale



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2017 - Comune di CALVI DELL'UMBRIA(B446) - < Foglio: 34 Particella: 291 - Elaborato Planimetrico >

Firmato Da: BOCCACCI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e94f397ded3b466fb5198ea34eefe94

Allegato 4 _ Documentazione fotografica.

Fotogramma 1

Fotogramma 2

Allegato 4 _ Documentazione fotografica.

Fotogramma 3

Fotogramma 4

Allegato 4 _ Documentazione fotografica.

Fotogramma 5

Fotogramma 6

Allegato 4 _ Documentazione fotografica.

Fotogramma 7

Fotogramma 8

Allegato 4 _ Documentazione fotografica.

Fotogramma 9

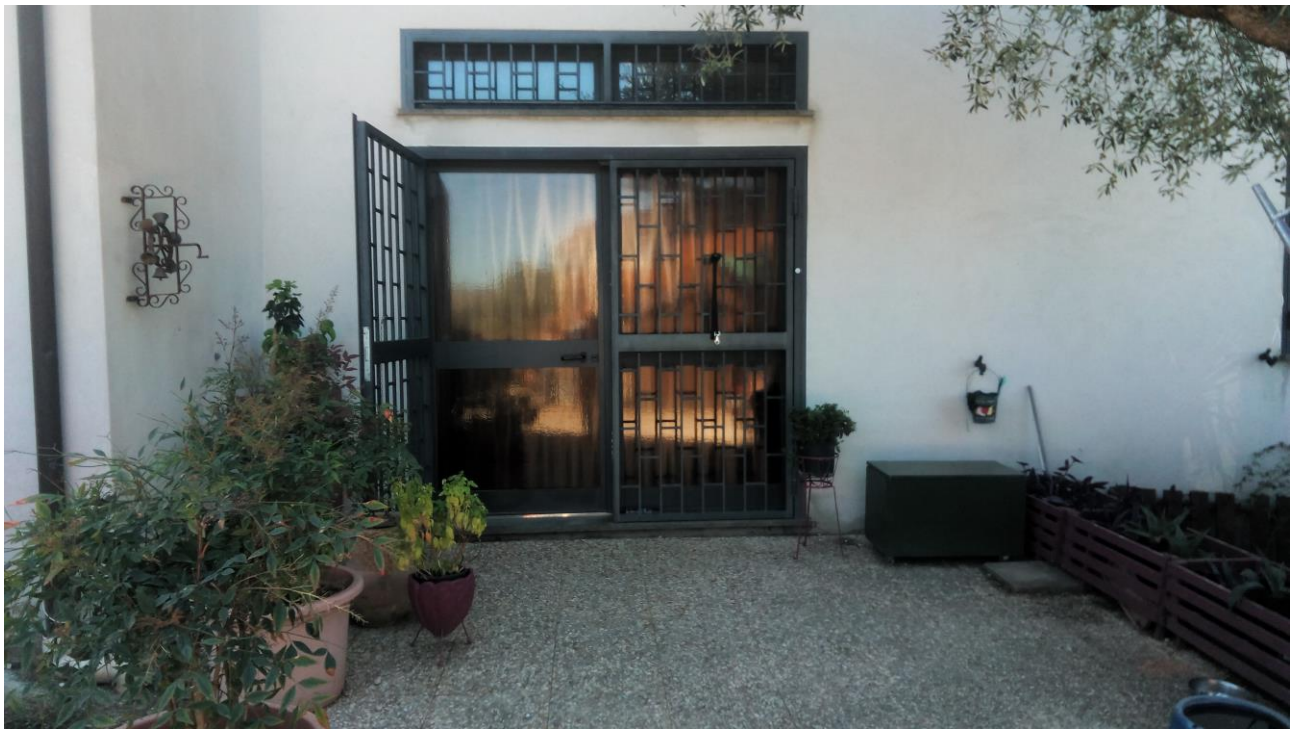
Fotogramma 10

Allegato 4 _ Documentazione fotografica.

Fotogramma 11

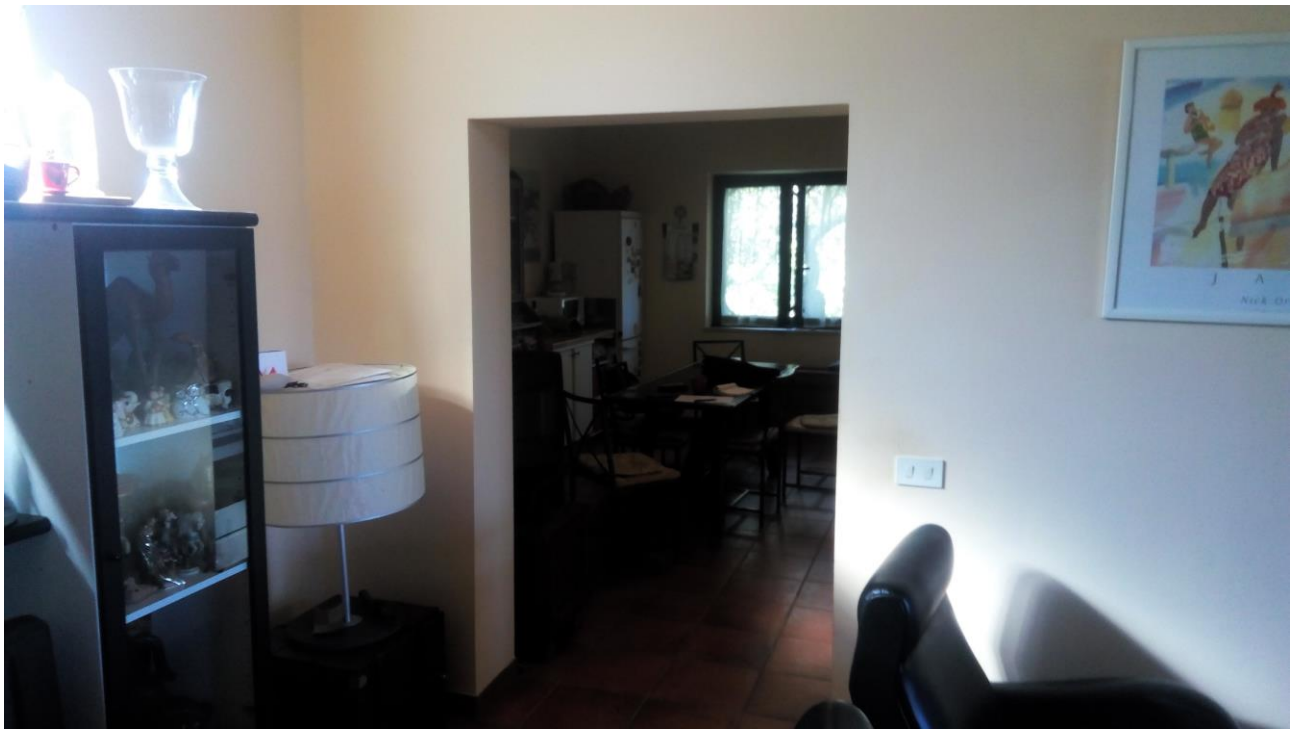
Fotogramma 12

Allegato 4 _ Documentazione fotografica.



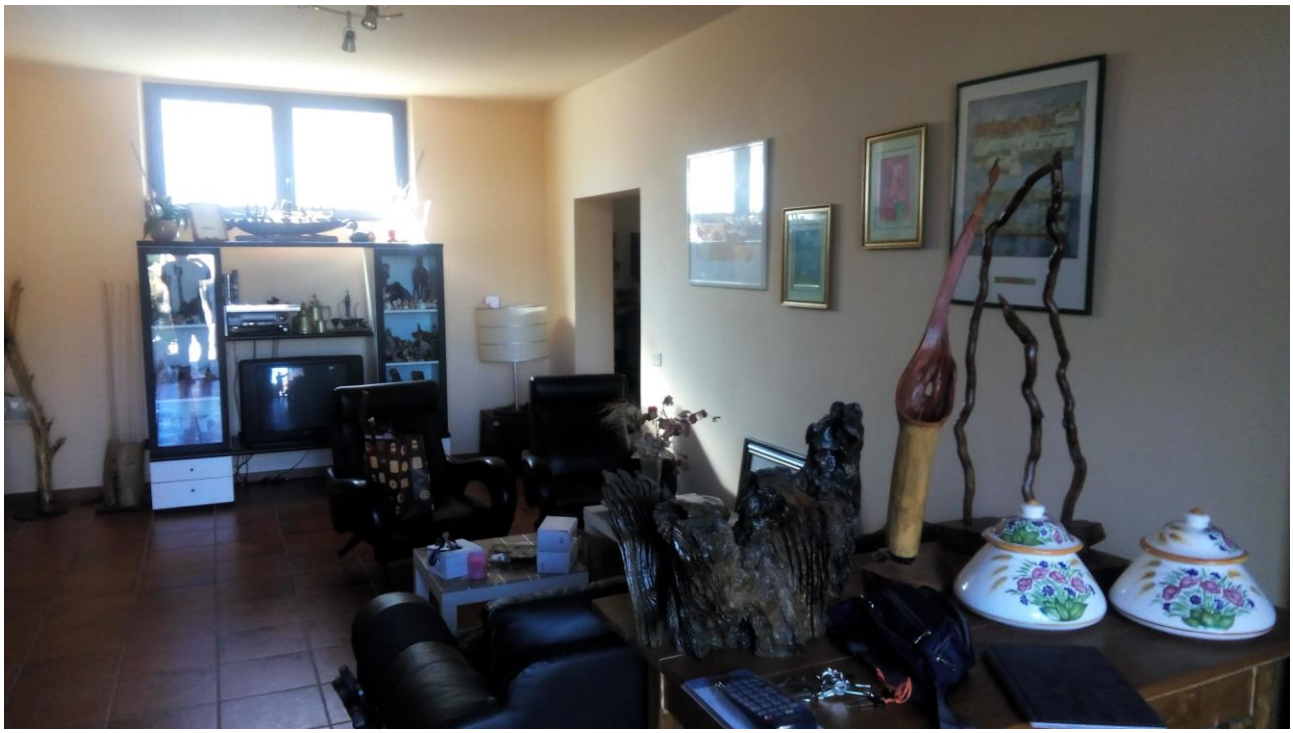
Fotogramma 13

Fotogramma 14



Fotogramma 15

Fotogramma 16



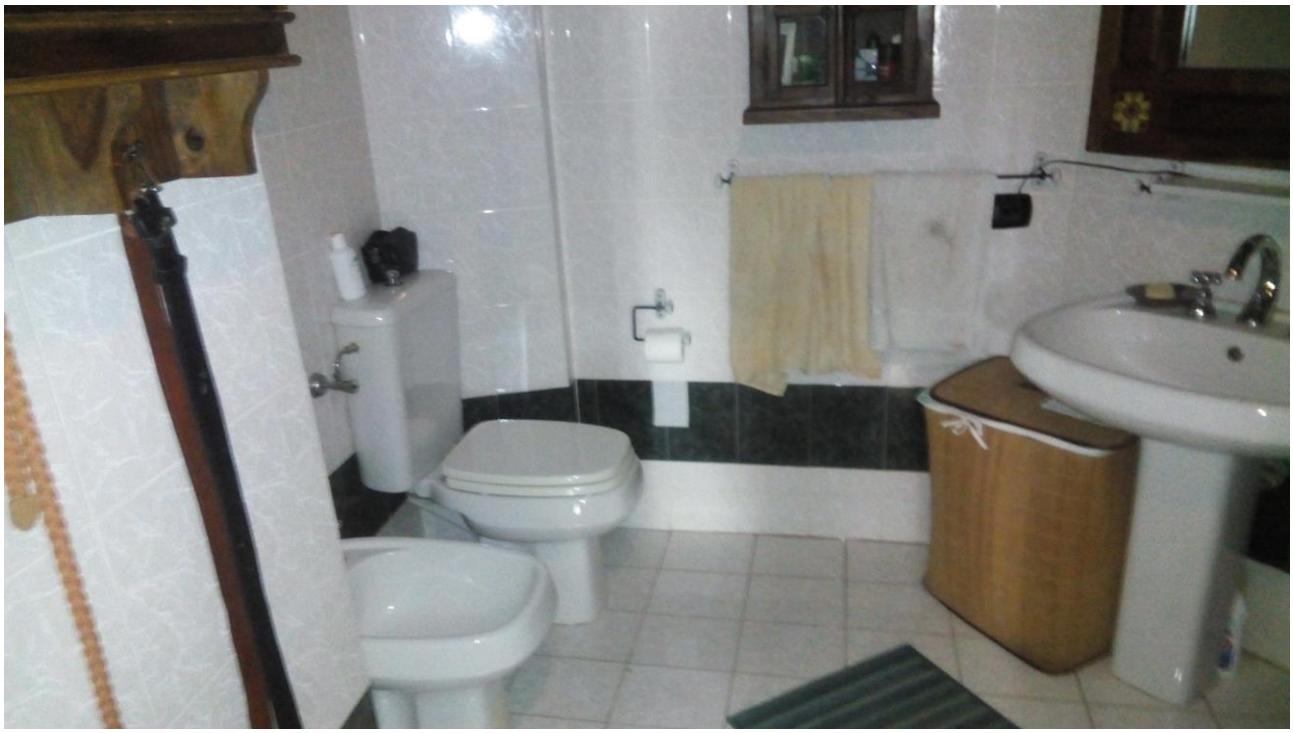
Fotogramma 17

Fotogramma 18

Fotogramma 19

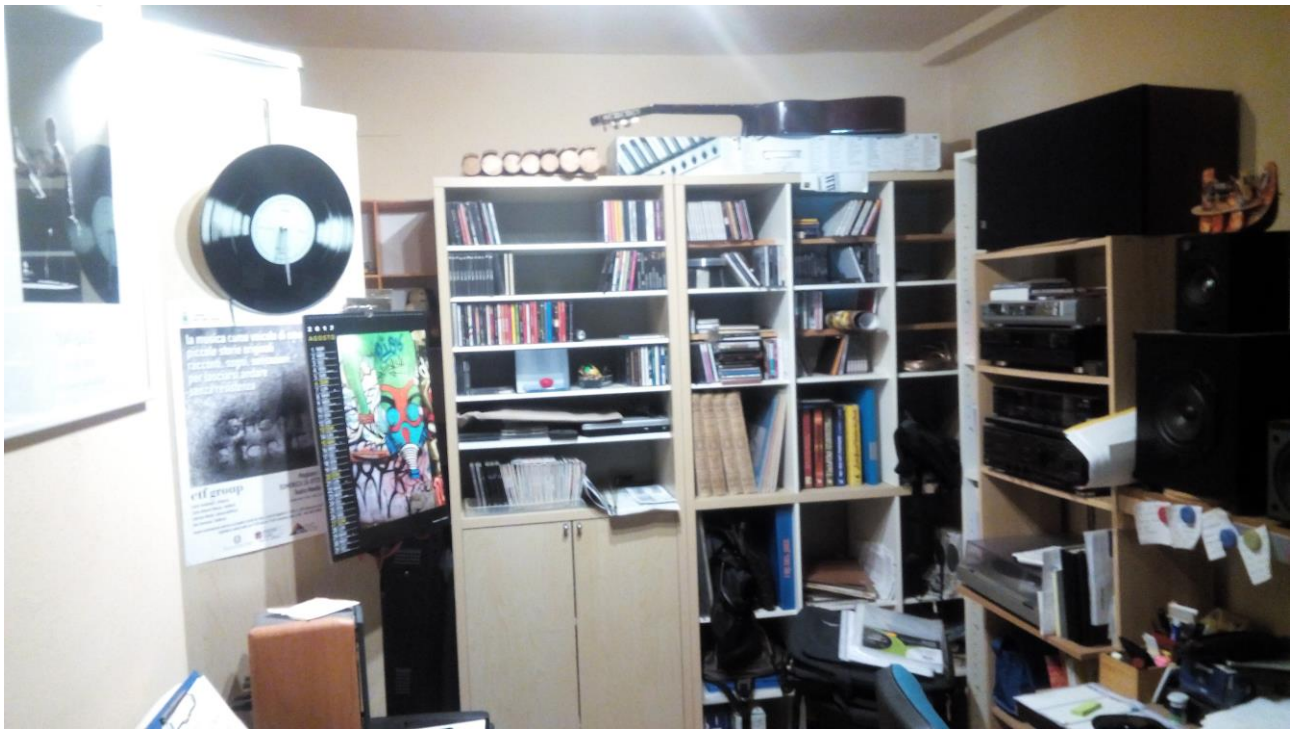
Fotogramma 20

Fotogramma 21



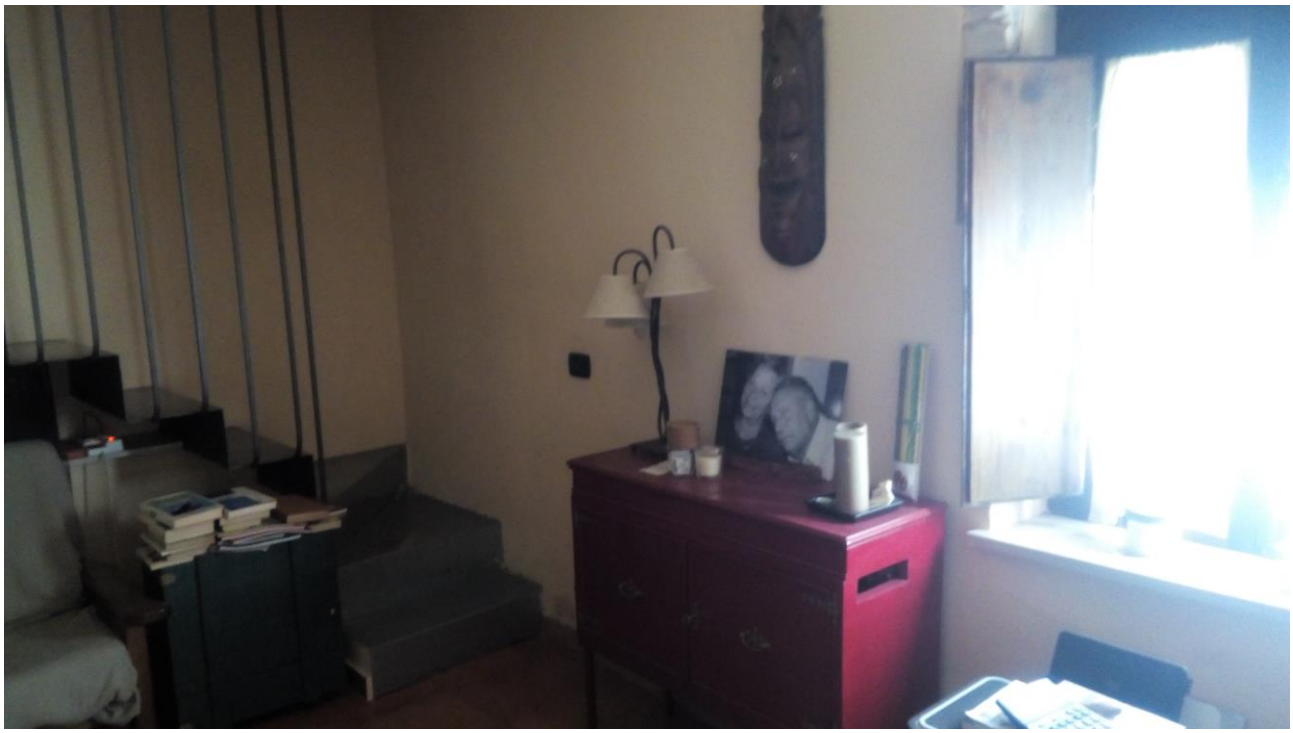
Fotogramma 22

Allegato 4 _ Documentazione fotografica.



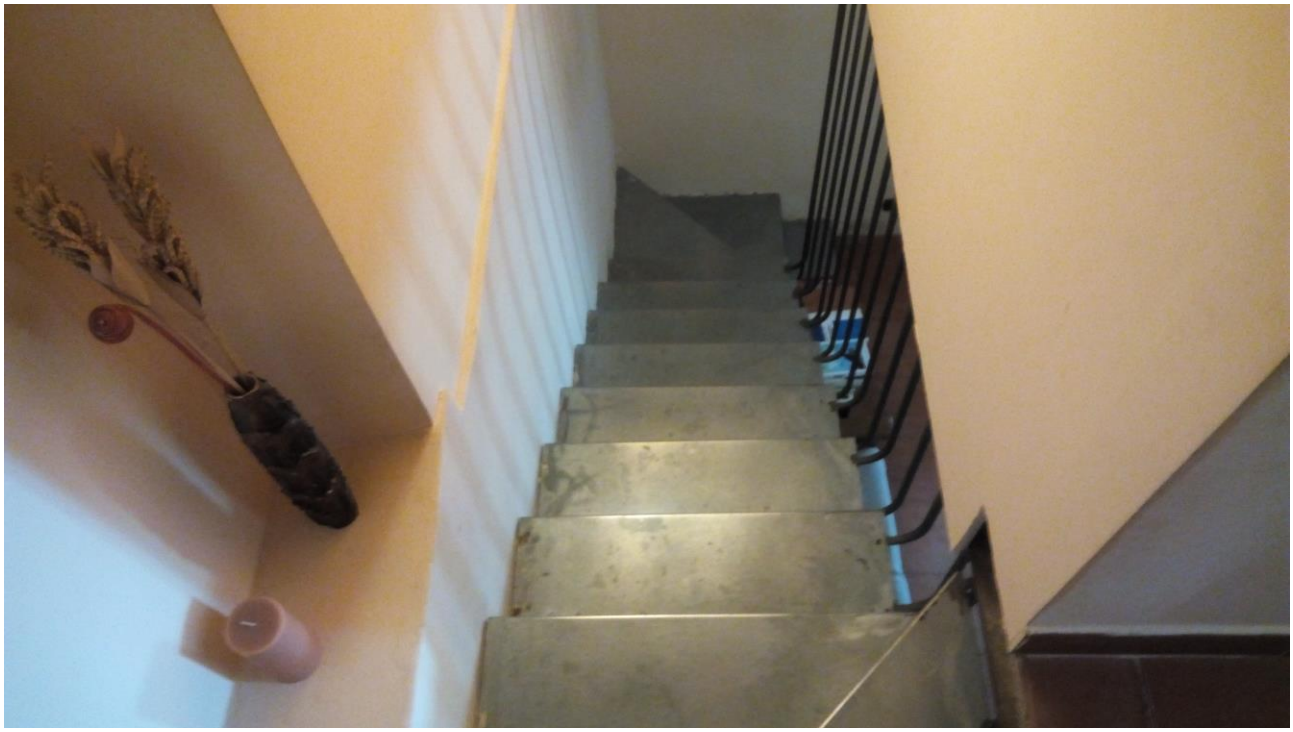
Fotogramma 23

Fotogramma 24

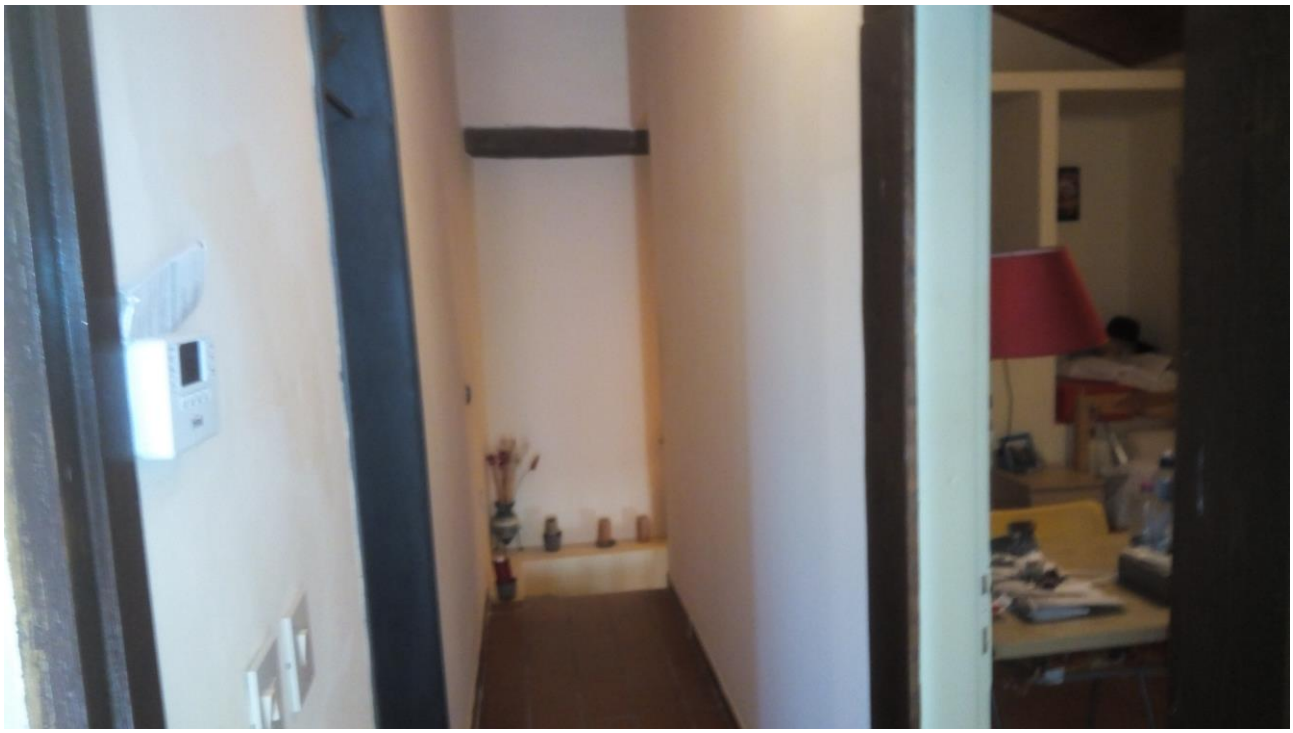


Fotogramma 25

Fotogramma 26



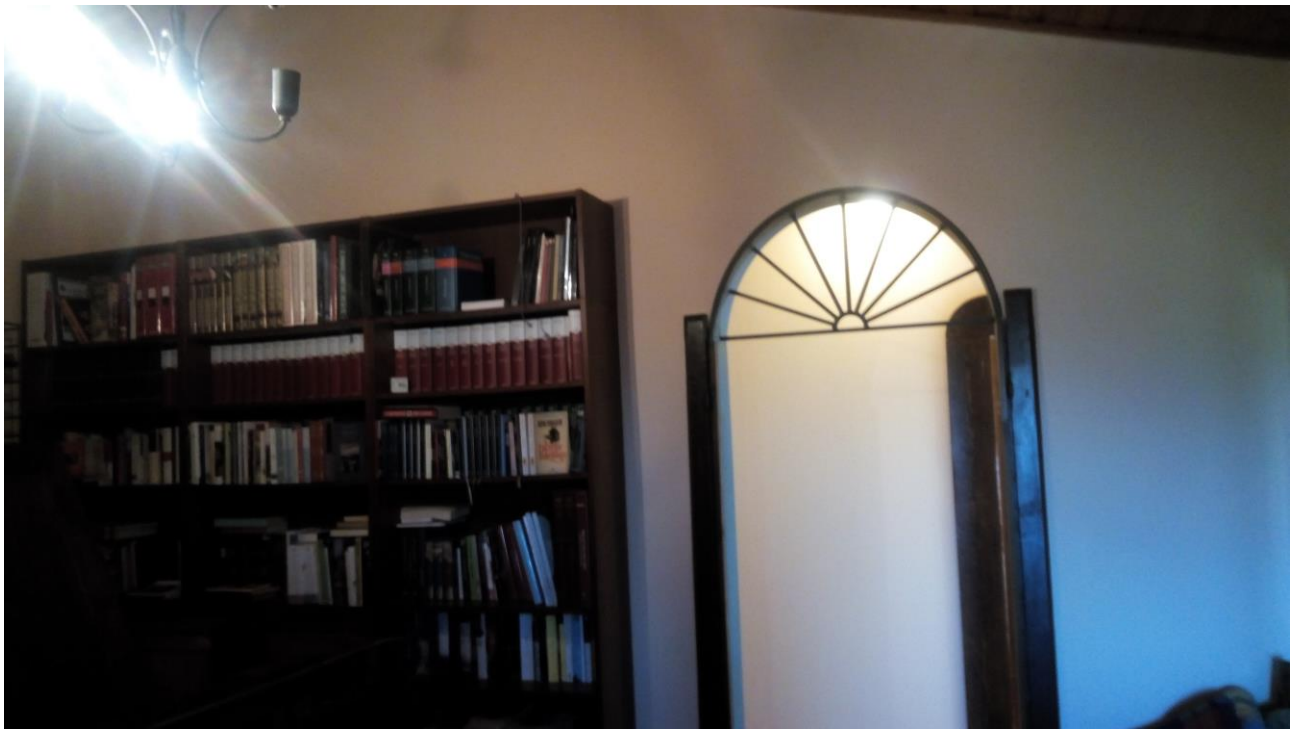
Fotogramma 27



Fotogramma 28

Fotogramma 29

Fotogramma 30



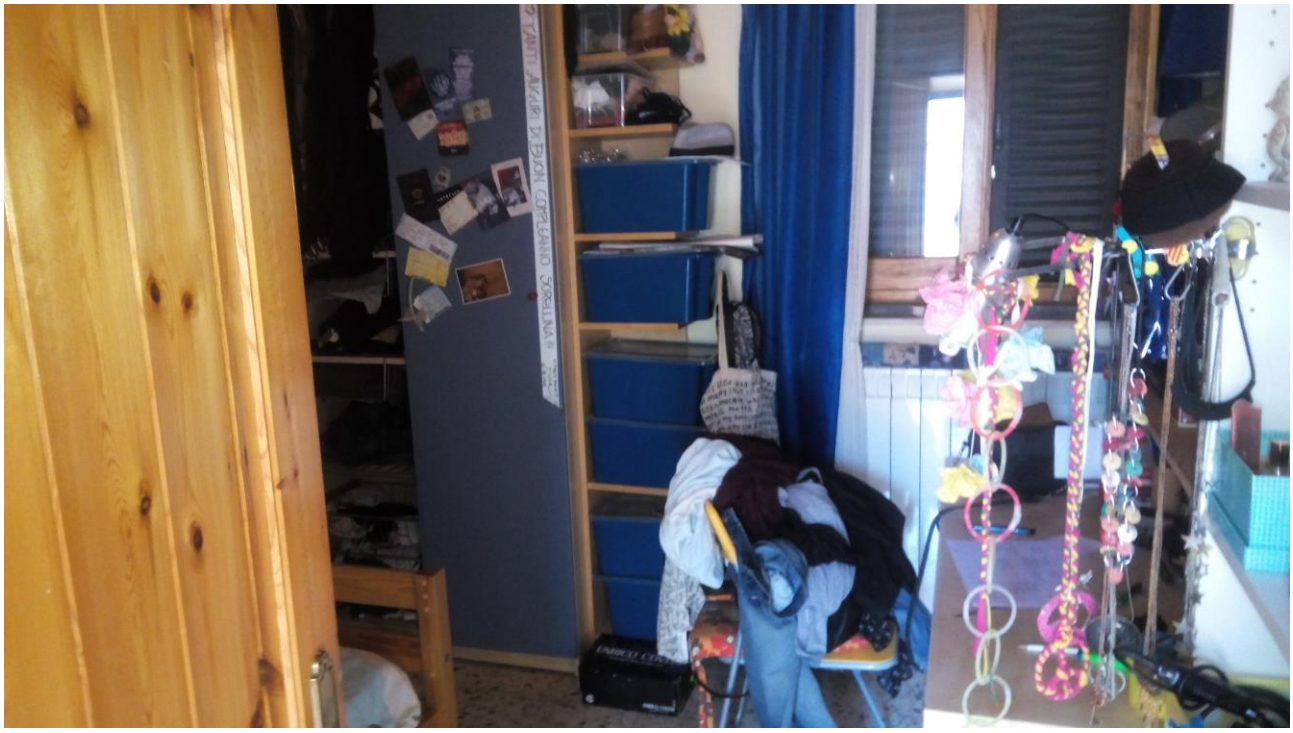
Fotogramma 31

Fotogramma 32

Fotogramma 33

Fotogramma 34

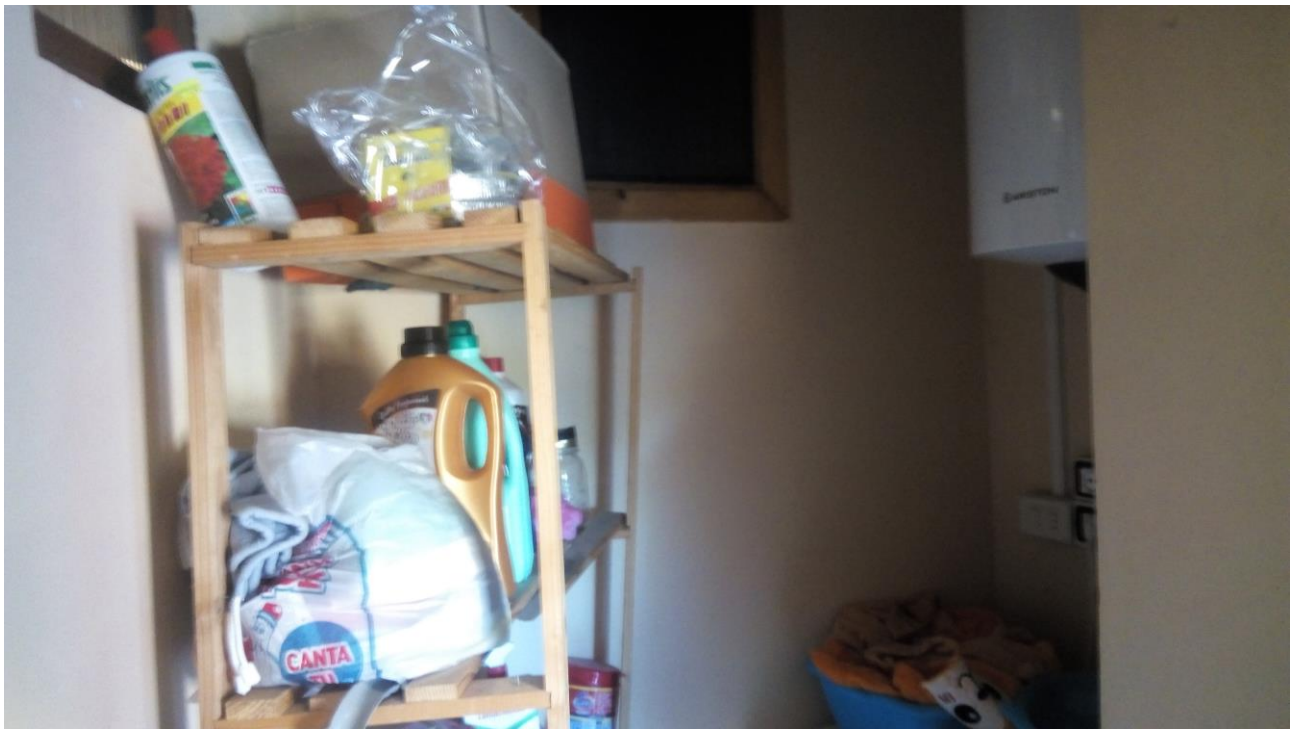
Fotogramma 35



Fotogramma 36

Fotogramma 37

Fotogramma 38



Fotogramma 39

Fotogramma 40

Fotogramma 41

Fotogramma 42

Fotogramma 43

Fotogramma 44