

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **103/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Monica Piersantini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti
001 - Piazza Umberto I, 3,
002 - Via XXV Aprile

Esperto alla stima: Ing. Claudio Caporali
Codice fiscale: CPRCLD55H20G478M
Studio in: Via Magenta 15 - 05100 Terni
Telefono: 0744-423686
Fax: 0744-423686
Email: ingcaporali@gmail.com
Pec: claudio.caporali@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Umberto I, 3 e Via Aprile, 7 - Capoluogo - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 001 - Piazza Umberto I, 3

Corpo: Piazza Umberto I, 3

Categoria:

██████████ ad Attigliano il ██████████ c.f. ██████████ prop. 1/1,

foglio 8, particella 284, subalterno 5, indirizzo Piazza Umberto I, 3, piano 1-2-3, comune Attigliano, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5, rendita € 355,06

foglio 8, particella 284, subalterno 7, indirizzo Piazza Umberto I, 3, piano T, comune Attigliano, categoria C/1, classe 5, superficie 10, rendita € 158,04

Lotto: 002 - Via XXV Aprile

Corpo: Via XXV Aprile

Categoria:

██████████ ad Attigliano c.f. ██████████ prop. 1/1,

foglio 10, particella 418, subalterno 2, indirizzo Via XXV Aprile, piano T-1-2, comune Attigliano, categoria A/3, classe 2, consistenza 4, rendita € 268,56

2. Stato di possesso

Bene: Piazza Umberto I, 3 e Via Aprile, 7 - Capoluogo - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 001 - Piazza Umberto I, 3

Corpo: Piazza Umberto I, 3

Possesso: Occupato da ██████████ nato a Attigliano il ██████████ c.f. ██████████

Lotto: 002 - Via XXV Aprile

Corpo: Via XXV Aprile

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Umberto I, 3 e Via Aprile, 7 - Capoluogo - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 001 - Piazza Umberto I, 3

Corpo: Piazza Umberto I, 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Via XXV Aprile

Corpo: Via XXV Aprile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Umberto I, 3 e Via Aprile, 7 - Capoluogo - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 001 - Piazza Umberto I, 3

Corpo: Piazza Umberto I, 3

Creditori Iscritti: [REDACTED] [REDACTED] sede Roma c.f.

[REDACTED] sede in Terni c.f. [REDACTED]

Lotto: 002 - Via XXV Aprile

Corpo: Via XXV Aprile

Creditori Iscritti: [REDACTED] [REDACTED] sede in Terni

c.f. [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Piazza Umberto I, 3 e Via Aprile, 7 - Capoluogo - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 001 - Piazza Umberto I, 3

Corpo: Piazza Umberto I, 3

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Via XXV Aprile

Corpo: Via XXV Aprile

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Umberto I, 3 e Via Aprile, 7 - Capoluogo - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 001 - Piazza Umberto I, 3

Corpo: Piazza Umberto I, 3

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Via XXV Aprile

Corpo: Via XXV Aprile

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Umberto I, 3 e Via Aprile, 7 - Capoluogo - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 001 - Piazza Umberto I, 3

Corpo: Piazza Umberto I, 3

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Via XXV Aprile

Corpo: Via XXV Aprile
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Umberto I, 3 e Via Aprile, 7 - Capoluogo - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 001 - Piazza Umberto I, 3

Prezzo da occupato: € 100.520,00

Lotto: 002 - Via XXV Aprile

Prezzo da libero: € 49.630,00

Beni in Attigliano (TR)
Località/Frazione **Capoluogo**
Piazza Umberto I, 3 e Via Aprile, 7

Lotto: 001 - Piazza Umberto I, 3

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: Piazza Umberto I, 3.

sito in Attigliano (TR) CAP: 05012 frazione: Capoluogo, Piazza Umberto I, 3

Note: Abitazione e Negozio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] ad Attigliano il : c.f. [REDACTED] prop.
1/1, foglio 8, particella 284, subalterno 5, indirizzo Piazza Umberto I, 3, piano 1-2-3, comune Attigliano, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5, rendita € 355,06

Derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/11/1990 protocollo n. TR0003488 in atti dal 18/01/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2934.1/1990)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] ad Attigliano il : c.f. [REDACTED] prop.
1/1, foglio 8, particella 284, subalterno 7, indirizzo Piazza Umberto I, 3, piano T, comune Attigliano, categoria C/1, classe 5, superficie 10, rendita € 158,04

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/04/2013 protocollo n. TR0026884 in atti dal 11/04/2013 AUTORIZZAZIONE- NEGOZIO (n. 5029.1/2013) x subalterno 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancato censimento del locale soffitta

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DoCFA

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento in planimetria del piano sottotetto - soffitta

Docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Attigliano è un comune di 2 028 abitanti della provincia di Terni, posto vicino a importanti vie di

comunicazioni, di tipo autostradali, che lo rendono facilmente raggiungibile, il territorio è prettamente collinare, ed il tessuto economico è abbastanza dinamico. Le dimensioni del comune e in particolare del centro abitato fanno sì che l'immobile oggetto di stima ricada in prossimità del centro abitato.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Parcheggi (Buono), Centro commerciale (Buono), Negozi al dettaglio (Buono), Spazi verdi (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Terni - Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Corriera 300 m, Stazione ferroviaria 1 Km, Autostrada 2 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] a Attigliano il c.f. [REDACTED]

Note: L'attuale occupante in fase di sopralluogo esibisce un contratto di locazione registrato all'agenzia entrate di Orvieto il 19/04/2007 al n. 689. Il contratto di tipo 4+4 anni dal 16/03/2007 al 15/03/2011 e rinnovato automaticamente, risulta privo dell'importo del canone di locazione. Di detto contratto non risulta essere stata data disdetta. Gli immobili oggetto del contratto sono l'appartamento individuato al foglio 8 particella 284 sub 4 e 5 abitazione e garage. Viene anche esibito un atto notorio del 16/11/20011 nel quale [REDACTED] a Attigliano il c.f. [REDACTED] dichiara di aver ceduto a titolo completamente gratuito, per uso abitazione [REDACTED] nato a Attigliano il [REDACTED] l'appartamento sito in Attigliano Piazza Umberto I, 5 compreso degli arredi. Detto immobile non risulta meglio identificato.

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:

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 11/05/2018 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a terni in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] ipoteca iscritta su Foglio 8 Particella 284 Subalterno 4 e 5 che hanno dato origine ai beni oggetto di perizia.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Roma sede Roma c.f. [REDACTED] a Attigliano il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto notarile; Importo ipoteca: L. 50000000; Importo capitale: L. 150000000 ; A rogito di FRAGOMENI GIANNI in data 03/11/1989 ai nn. [REDACTED] I- scritto/trascritto a terni in data 14/11/1979 ai nn. [REDACTED]; Note: Erogazione a saldo annotazione del 24.01.1990 RP 58 RG 777 iscritta su Foglio 8 Particella 284 Subalterno 2 e 3 che hanno dato origine ai beni oggetto di perizia

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di risparmio di Terni e Narni S.p.A. sede in Terni c.f. [REDACTED] l contro [REDACTED]; Derivante da: atto notarile; Importo ipoteca: € 138750,00; Importo capitale: € 277500,00 ; A rogito di CIRILLI PAOLO in data 16/03/2007 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a terni in data 19/03/2007 ai nn. [REDACTED]; Note: ipoteca iscritta su Foglio 8 Particella 284 Subalterno 4 e 5 che hanno dato origine ai beni oggetto di perizia

4.2.2 Pignoramenti:

Vedi punto precedente

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: non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti.

Millesimi di proprietà: non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica:

Abitazione: "G" EP gl,nren 486.5250 kWh/m²anno

Negozio: "F" EP gl,nren 563.1570 kWh/m²anno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: La ricerca effettuata presso il tribunale civile di Terni ha evidenziato per l'immobile oggetto di perizia, il Procedimento 2632/2013 dell' 11/09/2013 - Reintegrazione nel possesso - Rigettato La causa intentata dall' ha per oggetto dei lavori in via di realizzazione al piano terra eseguiti su murature portanti. La causa viene estinta per accordo tra le parti nell'udienza del 26/03/2015 Altre cause non ineriscono l'edificio oggetto di perizia

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario: 1.**

Comune di Attigliano Foglio 8 Particella 284
Sub 2 categoria A/4 classe U vani 3 rendita 139,44 euro
Sub 3 categoria A/4 classe U vani 2,5 rendita 116,20 euro

Proprietari fino al 04/05/1986

ad Attigliano il c.f. prop. 1/2
ad Attigliano il : c.f. prop. 1/2

Proprietari dal 04/05/1986 al 16/10/1989

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/05/1986 Voltura in atti dal 11/01/1999
Registrazione: UR Sede: SPOLETO Volume: 348 n: 31 del 04/11/1986
SUCCESSIONE (n. 1052.4/1990)

ad Attigliano il c.f. prop. 1/1

Proprietari dal 16/10/1989 al 29/11/1990

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/10/1989 Voltura in atti dal 11/01/1999 Repertorio n.: 67557 Rogante: ALCINI ANGELO Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: n: del 31/10/1989 VENDITA (n. 492.3/1990)

nato ad Attigliano il c.f. prop. 1/1

Comune di Attigliano Foglio 8 Particella 284

Variatione del 29/11/1990 prot. TR3488 Frazionamento e fusione
Sub 4 categoria C/6 classe 1 consistenza 12 mq rendita 22,31 euro
Variatione del 29/11/1990 prot. TR3488 Frazionamento e fusione
Sub 5 categoria A/2 classe 4 vani 5,5 rendita 355,06 euro

Proprietari dal 29/11/1990 al 16/03/2007

nato ad Attigliano il c.f. prop. 1/1

Proprietari dal 16/03/2007 al 11/04/2013

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/03/2007 Repertorio n.: 30745 Rogante: CIRILLI PAOLO Sede: TERNI
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2126.1/2007)

ad Attigliano il : c.f. prop. 1/1

Comune di Attigliano Foglio 8 Particella 284

Variazione del 11/04/2013 prot. TR26884 Variazione della destinazione d'uso

Sub 7 categoria C/1 classe 5 consistenza 10 mq rendita 158,04 euro

Sub 5 categoria A/2 classe 4 vani 5,5 rendita 355,06 euro

Proprietari dal 11/04/2013 ad oggi

██████████ ad Attigliano il

c.f.

██████████ prop. 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito dell'accesso agli atti eseguito al fine di reperire le pratiche edilizie presentate presso il Comune di Attigliano, inerenti l'immobile sito in Piazza Umbero I sono state reperite le seguenti istanze

- Progetto approvato nella seduta della Commissione Edilizia n. 214 del 20.10.1989 per interventi di manutenzione straordinaria, ampliamento porta garage e finestra soggiorno richiesto dal Sig. ██████████ che si allega in copia;
- Verbale Commissione Edilizia n. 228 del 1991: richiedente ██████████ - Oggetto: Costruzione di una tettoia a copertura ingresso fabbricato (parere favorevole) la cui documentazione non è stata reperita;
- Autorizzazione Edilizia Prot. 2998 del 19.09.1992 rilasciata al Sig. ██████████ per la costruzione di un giardino pensile con elementi modulari lignei (verb n. 252/92) che si allega in copia;
- Progetto del Piano di recupero di iniziativa privata di un fabbricato di civile abitazione presentato dal Sig. ██████████ nel 1996 (Verbale C.E. n. 305/1996 – parere favorevole limitato ad alcune prescrizioni) che si allega in copia;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 334/98 (verbale C.E. n.326 del 29.06.1993) la cui documentazione non è stata reperita;
- Autorizzazione variante per opere in corso Prot. n. 2838 del 17.06.1999 rilasciata al Sig. ██████████ per la realizzazione di un abbaino in variante alla Concessione n. 334/98 (parere favorevole con prescrizioni di cui al verbale 334/98) che si allega in copia;
- Richiesta della Concessione edilizia per la variazione della copertura del terrazzo del fabbricato di cui al Prot. 443 del 01.02.2003 effettuata dal Sig. ██████████: parere favorevole commissione edilizia Verbale n. 351 del 01.02.2003 che si allega in copia;
- S.C.I.A. Prot. n. 1624 del 28.03.2013 richiesta dalla ██████████ per il cambio di destinazione d'uso da garage a attività commerciale senza opere (Fig. 8 Part. 284 sub 4) che si allega in copia;
- Richiesta di un Permesso di Costruire in sanatoria Prot. 1790 del 29.04.2013 effettuata dalla ██████████ (parere favorevole della Commissione Edilizia n. 401 del 06.06.2013, ma non è stata effettivamente rilasciata) che si allega in copia
- CIL Prot. 3031 del 09.06.2017 richiesta dalla ██████████ per interventi non identificati: tale pratica risulta nulla in quanto non sono stati specificati gli interventi, non è stata indicata una data di inizio lavori, non vi è una relazione firmata da un tecnico, né la firma del richiedente) che si allega in copia

Lo stato di fatto accertato in data odierna risulta difforme rispetto alle concessioni rilasciate, ma sostanzialmente conforme alla richiesta di sanatoria prot. 1790 del 29-04-2013. Quest'ultimo Permesso a Co-

struire se pur approvato nella seduta della commissione edilizia con verbale 401 del 06.06.2013 non ha portato al rilascio dello stesso, per ragioni non specificate. Al fine di regolarizzare l'immobile per come oggi si trova, va portata a conclusione la sanatoria presentata, prendendo opportuni accordi con il Comune. Nella pratica edilizia e nella relativa istruttoria non è stato reperito alcun conteggio inerenti eventuali oneri concessori o sanzioni. Lo scrivente comunque ritiene opportuno segnalare che in generale le sanatorie sono soggette a sanzione, nel particolare per gli abusi rilevati, si può stimare una sanzione di 1.000 euro.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risulta non ancora ritirato il permesso a costruire in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Definizione Sanatoria e ritiro Permesso a Costruire

Sanzione: € 1.000,00

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: L'importo delle spese di regolarizzazione è limitato alla sola sanzione ipotizzata, in quanto nella documentazione reperita nella pratica edilizia non si evince alcuna richiesta di oblazione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Del C.C. 2 del 21-03-2014 in variante alla Delibera C.C. n. 22 del 23-09-2006 di approvazione del PRG con Delibera di Giunta Comunale 79 del 12-08-2013
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato - Documentazione Comunale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risulta non ancora ritirato il permesso a costruire in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Definizione Sanatoria e ritiro Permesso a Costruire

Note: L'importo delle spese di regolarizzazione è limitato alla sola sanzione ipotizzata, inquanto nella documentazione reperita nella pratica edilizia non si evince alcuna richiesta di oblazione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Risulta non ancora ritirato il permesso a costruire in sanatoria.

Descrizione: di cui al punto **Piazza Umberto I, 3**

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è formato da un abitazione posta al piano primo, secondo e sottotetto, oltre che da un locale ad uso negozio posto al piano terra. L'abitazione è costituita da un locale soggiorno, cucina e bagno al piano primo. Al piano secondo è presente un bagno, due camere da letto ed un ripostiglio, al piano sottotetto è stata ricavata una soffitta con lucernai. Le strutture verticali sono costituite da murature portanti in pietre-tufo; i solai sono sap-acciaio laterizio; il tetto è realizzato con travi varesi la struttura del tetto è realizzata in travi varesi prefabbricate e laterizi.

Il locale negozio è costituito da un unico piccolo vano posto al piano terra. L'edificio nel suo complesso è costruito in muratura di pietra e solai in acciaio laterizio. Le finiture sono di buona fattura inquanto l'appartamento è stato recentemente ristrutturato. Gli infissi sono dotati di doppi vetri e di buona fattura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **192,00**

E' posto al piano: Terra, primo secondo e sottotetto

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto da verificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Impianto da verificare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la consistenza sarà usato il parametro mq. Catastale. Per mq. catastale s'intende quello definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici le opportune correzioni al fine di ragguagliarle. Ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato ed attribuito.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	116,00	1,00	116,00
Balconi e terrazzi	superf. esterna lorda	18,00	0,25	4,50
Soffitta	superf. esterna lorda	58,00	0,35	20,30
		192,00		140,80

Accessori

Piazza Umberto I, 3

1. Negozio

Identificato al n. Foglio 8 P.IIa 284 sub 7

Posto al piano Terra

Composto da 1 locale

Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq

Valore a corpo: **€ 9000**

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

Per ciò che concerne la parte estimativa il sottoscritto ha provveduto a ricercare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente. A tal fine, vengono di seguito esposti i criteri adottati per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni trattati. Al fine di operare nel migliore dei modi, in considerazione del tipo di beni oggetto di stima e dell'ordinarietà degli stessi, nonché le possibilità di reperimento di dati inerenti transazioni avvenute in zona, si può procedere ad eseguire il giudizio di stima seguendo il criterio sintetico-comparativo rispetto appunto a beni analoghi venduti, adottando come parametro il mq. catastale. Per mq. catastale s'intende quello definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici le opportune correzioni al fine di ragguagliarle. Ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato ed attribuito. Per la ricerca del predetto valore unitario, sono state esperite indagini conoscitive al fine di rintracciare i prezzi di beni simili di recente compravendita. Il sottoscritto dopo il reperimento di tali valori, attendibili in quanto già verificati in transazioni prive di vizi, ha provveduto a correggere e mediare gli stessi al fine di adattarli al caso in esame eseguendo aggiunte e/o detrazioni sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva edilizia, la consistenza, le rifiniture, lo stato di vetustà.

Dall'indagine effettuata, in considerazione dei prezzi rilevati e degli adattamenti effettuati per

valutare le peculiarità dei beni in oggetto, si ritiene congruo attribuire alle varie porzioni dell'immobile in questione, un valore di mercato a mq così come indicato nella tabella riepilogativa, cioè in considerazione della tipologia costruttiva, delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Attigliano.

8.3 Valutazione corpi:

Piazza Umberto I, 3.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.520,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	116,00	€ 650,00	€ 75.400,00
Balconi e terrazzi	4,50	€ 650,00	€ 2.925,00
Soffitta	20,30	€ 650,00	€ 13.195,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.520,00
Valore corpo			€ 91.520,00
Valore Accessori			€ 9.000,00
Valore complessivo intero			€ 100.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.520,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Piazza Umberto I, 3		140,80	€ 100.520,00	€ 100.520,00

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%)	€ 15.078,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
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:	€ 82.942,00
---	--------------------

Lotto: 002 - Via XXV Aprile

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: Via XXV Aprile.

sito in Attigliano (TR) CAP: 05012 frazione: Capoluogo, Via XXV Aprile

Note: Abitazione

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] ad Attigliano il c.f. [REDACTED] prop.
1/1,

foglio 10, particella 418, subalterno 2, indirizzo Via XXV Aprile, piano T-1-2, comune Attigliano, categoria A/3, classe 2, consistenza 4, rendita € 268,56

Derivante da: VARIAZIONE del 04/02/1989 in atti dal 20/06/1997 AMPLIAM. VARIAZ. RIF. ALLA MAPPA E CLASSAMENTO (n. 665/B.1/1989)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Attigliano è un comune di 2 028 abitanti della provincia di Terni, posto vicino a importanti vie di comunicazioni, di tipo autostradali, che lo rendono facilmente raggiungibile, il territorio è prettamente collinare, ed il tessuto economico è abbastanza dinamico. Le dimensioni del comune e in particolare del centro abitato fanno sì che l'immobile oggetto di stima ricada in prossimità del centro abitato.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Parcheggi (Buono), Centro commerciale (Buono), Negozi al dettaglio (Buono), Spazi verdi (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Terni - Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: Coriera 300 m, Stazione ferroviaria 1 Km, Autostrada 2 Km

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:

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 11/05/2018 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a terni in data 23/05/2018 ai nn. [REDACTED] ipoteca iscritta su Foglio 8 Particella 284 Subalterno 4 e 5 che hanno dato origine ai beni oggetto di perizia.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di risparmio di Terni e Narni S.p.A. sede in Terni c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto notarile; Importo ipoteca: € 138750,00; Importo capitale: € 277500,00 ; A rogito di CIRILLI PAOLO in data 16/03/2007 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a terni in data 19/03/2007 ai nn. [REDACTED]; Note: ipoteca iscritta su Foglio 8 Particella 284 Subalterno 4 e 5 che hanno dato origine ai beni oggetto di perizia

4.2.2 Pignoramenti:

Vedi punto precedente

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: non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti.

Millesimi di proprietà: non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: "F" EP gl,nren 173.1970 kWh/m²anno"G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Sono presenti cause che non ineriscono l'edificio oggetto di perizia

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Comune di Attigliano Foglio 10 Particella 418 sub 2 categoria A/3 classe 2 vani 4 rendita catastale 268,56 euro – Via XXV Aprile

Proprietari fino al 04/02/1989

Foglio 10 p.lla 419 graffata con p.lla 478 sub 3 categoria A/4 classe unica vani e rendita Lire 249

██████████ ad Attigliano il c.f. ██████████ prop. 1/1

Proprietari dal 04/02/1989 al 24/09/1999

Foglio 10 Particella 418 sub 2 categoria A/3 classe 2 vani 4 rendita catastale 268,56 euro

VARIAZIONE del 04/02/1989 in atti dal 20/06/1997 AMPLIAM. VARIAZ. RIF. ALLA MAPPA E CLAS-SAMENTO (n. 665/B.1/1989)

██████████ ad Attigliano il c.f. ██████████ prop. 1/1

Proprietari dal 24/09/1999 al 06/10/2003

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/09/1999 protocollo n. 155287 in atti dal 01/08/2000 Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: ████████ n: ████████ del 01/02/2000 SUCC ██████████ (n. 454.1/2000)

██████████ ad Attigliano il c.f. ██████████ prop. 1/2

██████████ ad Attigliano il c.f. ██████████ prop. 1/2

Proprietari dal 06/10/2003 ad oggi

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/11/2003 Repertorio n.: 34773 Rogante: PASQUALINI GIAN LUCA Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8078.1/2003)

██████████ ad Attigliano il c.f. ██████████ prop. 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito dell'accesso agli atti eseguito al fine di reperire le pratiche edilizie presentate presso il Comune di Attigliano, inerenti l'immobile sito in Via XXV Aprile sono state reperite le seguenti istanze

- Verbale Commissione Edilizia n. 68 del 20.04.1961: richiedente ██████████ la cui documentazione non è stata reperita;
- Concessione rilasciata ██████████ nel 22.05.1962 per la realizzazione di una nuova casa di civile abitazione sita in Via Monserrato (adiacente a Via XXV Aprile) e relativa richiesta di Certificato di Agibilità del 29.12.1962. che si allega in copia
- Verbale Commissione Edilizia n. 131 del 11.04.1971: richiedente ██████████ - Oggetto: lavori di ritocco e chiusura di un balcone la cui documentazione non è stata reperita;

- Verbale Commissione Edilizia n. 106 del 12.04.1978: richiedente [REDACTED] -
Oggetto: copertura di un balcone in Via XXV Aprile - Concessione n. 2635 del 19.05.1978 la cui documentazione non è stata reperita;
- Concessione n. 2635 del 19.05.1978: richiedente [REDACTED] - Oggetto: copertura di un balcone in Via XXV Aprile (Verbale C.E. n. 106 del 12.04.1978) la cui documentazione non è stata reperita;
- Verbale Commissione Edilizia n. 357 del 19.12.2003: richiedente [REDACTED] -
Oggetto: Variante al Piano Particolareggiato in Via XXV Aprile – parere favorevole a condizione che la volumetria di progetto non superi i mc 150) la cui documentazione non è stata reperita;
- Verbale Commissione Edilizia n. 358 del 20.04.2004: richiedente [REDACTED] -
Oggetto: Modifica alla finestratura la cui documentazione non è stata reperita;

Lo stato di fatto accertato in data odierna risulta ampiamente difforme rispetto all'unico elaborato reperito, inerente la Concessione rilasciata il 22.05.1962. Tale circostanza comunque non può di per se rappresentare la prova della realizzazione di opere abusive. Negli anni seguenti sono state infatti presentate diverse pratiche edilizie di cui per ammissione dello stesso Comune non sono stati reperiti documenti. Ciò premesso risulta impossibile indicare se esistano opere abusive.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Attigliano, hanno evidenziato diverse richieste ed autorizzazioni edilizie delle quali solo una è stata reperita completa di elaborati grafici. Dall'analisi degli stessi appaiono evidenti difformità. In considerazione però delle successive pratiche presentate e dell'irreperibilità della documentazione relativa non è possibile esprimersi sulla presenza di difformità rispetto all'ultimo stato assentito.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Del C.C. 2 del 21-03-2014 in variante alla Delibera C.C. n. 22 del 23-09-2006 di approvazione del PRG con Delibera di Giunta Comunale 79 del 12-08-2013
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato - Documentazione Comunale

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **Via XXV Aprile**

L' immobiliare oggetto di perizia è formato da un abitazione posta al piano primo, e sottotetto. L'abitazione, con accesso da scala condominiale è costituita da un locale soggiorno, cucina letto e bagno, al piano sottotetto è stata ricavata una soffitta. L'edificio nel suo complesso è costruito in muratura e solai in latero cemento con copertura in legno. Le finiture sono tipiche dell'epoca di realizzazione dell'immobile vale a dire i primi anni 60. E' presente impianto di riscaldamento a radiatori. Esternamente all'edificio principale fa parte del sub in via di perizia un piccolo locale ad uso ripostiglio, sempre in muratura e privo di impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,00**

E' posto al piano: Terra, primo e sottotetto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	Impianto da verificare
------	------------------------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Impianto da verificare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la consistenza sarà usato il parametro mq. Catastale. Per mq. catastale s'intende quello definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici le opportune correzioni al fine di ragguagliarle. Ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato ed attribuito.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	64,00	1,00	64,00
Balconi e terrazzi	superf. esterna lorda	12,00	0,25	3,00
Soffitta	superf. esterna lorda	56,00	0,35	19,60
		132,00		86,60

Accessori

Via XXV

Aprile

1. Annesso

Identificato al n. Foglio 10 P.IIa 418 sub 2

Posto al piano Terra

Composto da 1 locale

Sviluppa una superficie complessiva di 4 mq

Valore a corpo: € 2000

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

Per ciò che concerne la parte estimativa il sottoscritto ha provveduto a ricercare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente. A tal fine, vengono di seguito esposti i criteri adottati per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni trattati. Al fine di operare nel migliore dei modi, in considerazione del tipo di beni oggetto di stima e dell'ordinarietà degli stessi, nonché le possibilità di reperimento di dati inerenti transazioni avvenute in zona, si può procedere ad eseguire il giudizio di stima seguendo il criterio sintetico-comparativo rispetto appunto a beni analoghi venduti, adottando come parametro il mq. catastale. Per mq. catastale s'intende quello definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici le opportune correzioni al fine di ragguagliarle. Ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato ed attribuito. Per la ricerca del predetto valore unitario, sono state esperite indagini conoscitive al fine di rintracciare i prezzi di beni simili di

recente compravendita. Il sottoscritto dopo il reperimento di tali valori, attendibili in quanto già verificati in transazioni prive di vizi, ha provveduto a correggere e mediare gli stessi al fine di adattarli al caso in esame eseguendo aggiunte e/o detrazioni sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva edilizia, la consistenza, le rifiniture, lo stato di vetustà.

Dall'indagine effettuata, in considerazione dei prezzi rilevati e degli adattamenti effettuati per valutare le peculiarità dei beni in oggetto, si ritiene congruo attribuire alle varie porzioni dell'immobile in questione, un valore di mercato a mq così come indicato nella tabella riepilogativa, cioè in considerazione della tipologia costruttiva, delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Attigliano.

8.3 Valutazione corpi:

Via XXV Aprile. Annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.630,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	64,00	€ 550,00	€ 35.200,00
Balconi e terrazzi	3,00	€ 550,00	€ 1.650,00
Soffitta	19,60	€ 550,00	€ 10.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.630,00
Valore corpo			€ 47.630,00
Valore Accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 49.630,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.630,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Via XXV Aprile		86,60	€ 49.630,00	€ 49.630,00

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%)	€ 7.444,50
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:

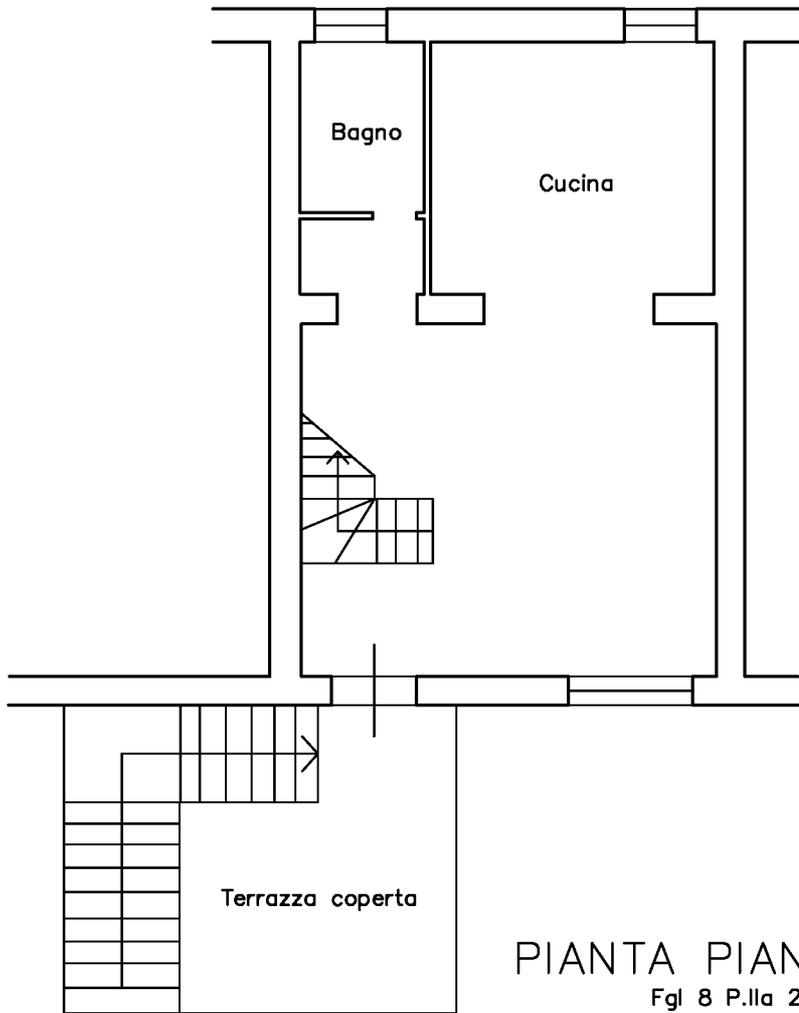
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.185,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
02-02-2019

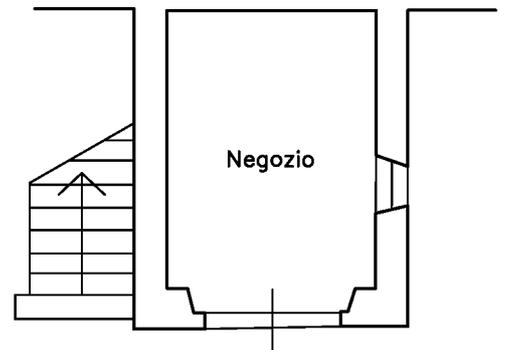
L'Esperto alla stima
Ing. Claudio Caporali

LOTTO 1

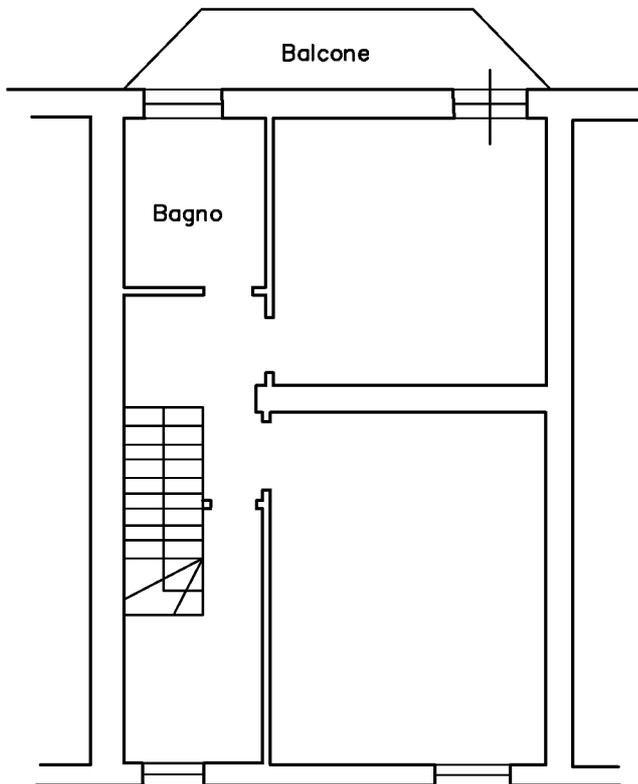
ESECUZIONE IMMOBILIARE
103/2018 R. ES. IMM.



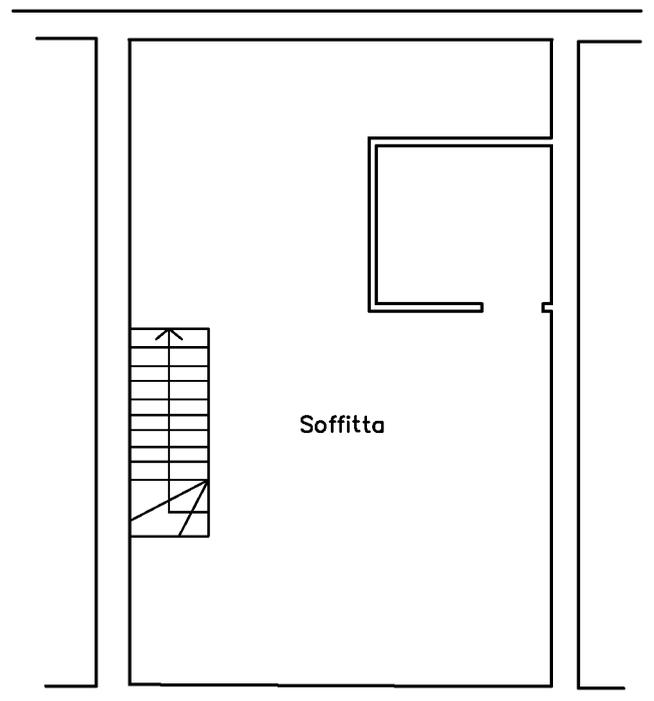
PIANTA PIANO PRIMO
Fgl 8 P.IIa 284 sub 5



PIANTA PIANO TERRA
Fgl 8 P.IIa 284 sub 7



PIANTA PIANO SECONDO
Fgl 8 P.IIa 284 sub 5

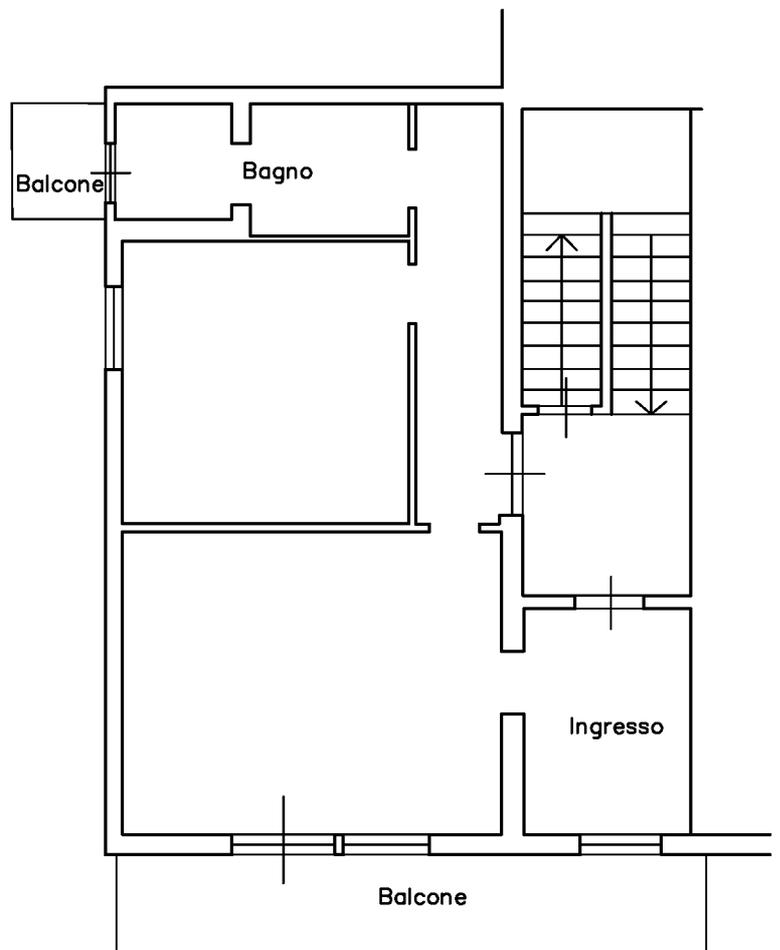


PIANTA PIANO SOTTOTETTO
Fgl 8 P.IIa 284 sub 5

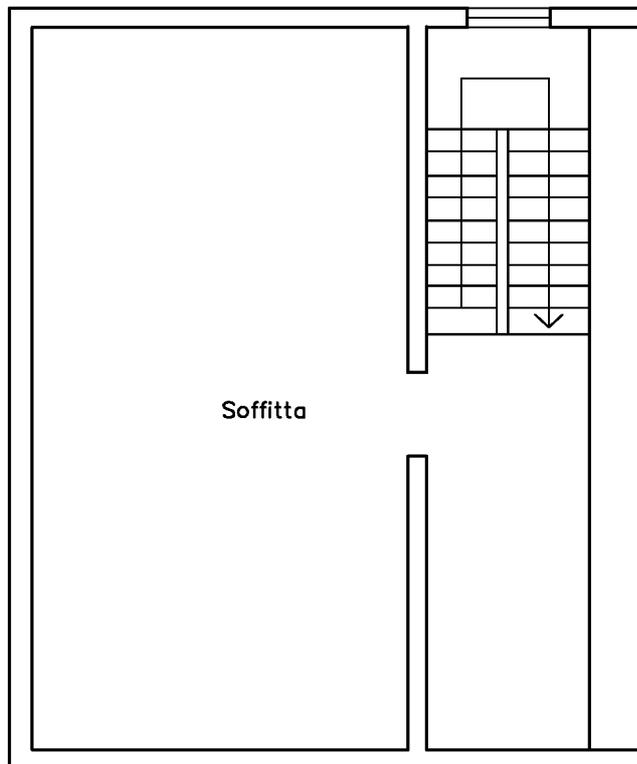
LOTTO 2

ESECUZIONE IMMOBILIARE
103/2018 R. ES. IMM.

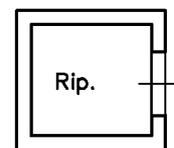
Fgl 10 P.Ila 418 sub 2



PIANTA PIANO PRIMO



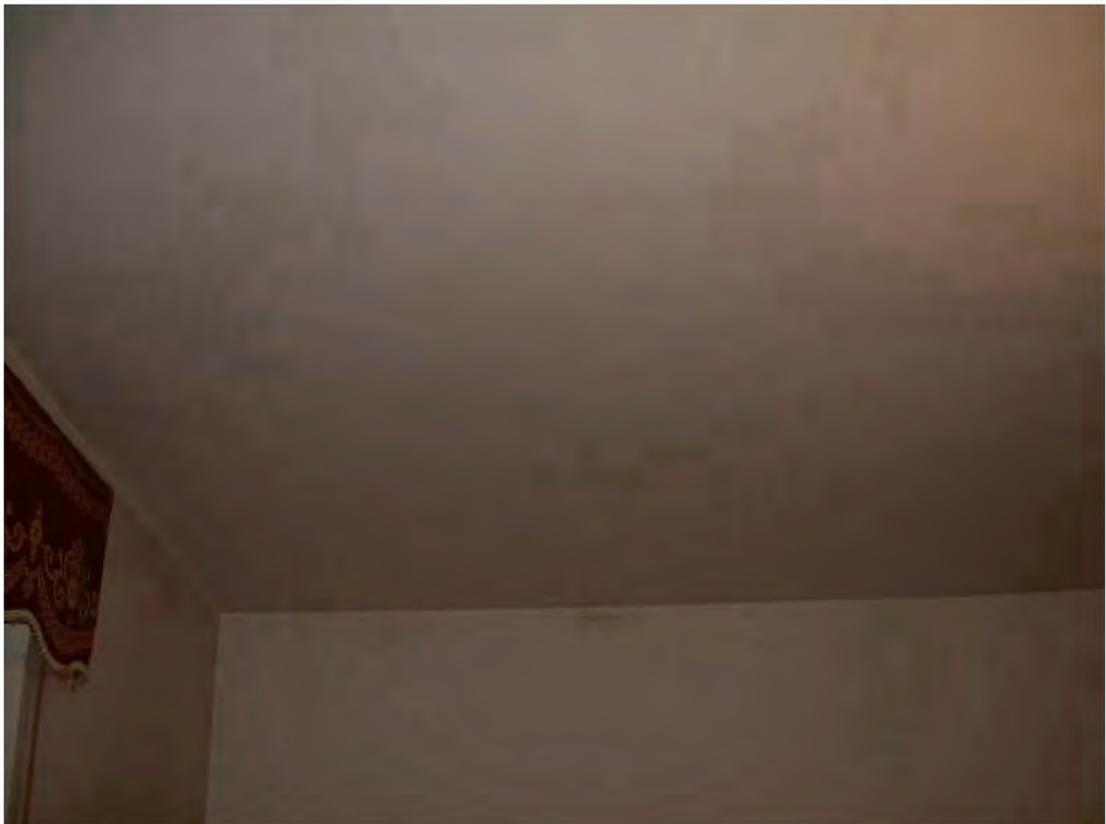
PIANTA PIANO SOTTOTETTO



PIANTA PIANO TERRA























III









