Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

contro: **[OMISSIS]**

N° Gen. Rep. **69/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Gianna Galliccia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Edificio a destinazione residenziale
002 - Locali uso magazzino e cantine

Esperto alla stima: **Ing. Bruno Spina**
Codice fiscale: SPNBRN78S04L117O
Studio in: via Galvani 20 - 05100 Terni
Fax: 0744/402471
Email: b.spina@email.it
Pec: bruno.spina@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Lugnano in Teverina - Lugnano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [OMISSIS], foglio 10, particella 72, subalterno 2 graffato particella 73, subalterno 5, indirizzo Via Savoia 2, scala -, interno -, piano P-1, PS1, PR1, P1, comune E729, categoria A/3, classe 1, consistenza 16.5, superficie 475, rendita € 656.16

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine

Corpo: Immobile uso magazzino e cantine

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: [OMISSIS], foglio 10, particella 69, subalterno 5, indirizzo Via Savoia 8, scala -, interno -, piano PT, PS1, comune E729, categoria C/2, classe 1, consistenza 100, superficie 146, rendita € 191.09

2. Stato di possesso

Bene: - Lugnano in Teverina - Lugnano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine

Corpo: Immobile uso magazzino e cantine

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Lugnano in Teverina - Lugnano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine

Corpo: Immobile uso magazzino e cantine

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Lugnano in Teverina - Lugnano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Creditori Iscritti: C.R.C.C. s.p.a., BANCA CARIM - Cassa di Risparmio di Rimini s.p.a., INTESA SANPAOLO SPA

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine

Corpo: Immobile uso magazzino e cantine

Creditori Iscritti: C.R.C.C. s.p.a., BANCA CARIM - Cassa di Risparmio di Rimini s.p.a., INTESA SANPAOLO SPA

5. Comproprietari

Beni: - Lugnano in Teverina - Lugnano In Teverina (Terni) - 05020
Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine

Corpo: Immobile uso magazzino e cantine
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Lugnano in Teverina - Lugnano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine

Corpo: Immobile uso magazzino e cantine

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Lugnano in Teverina - Lugnano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine

Corpo: Immobile uso magazzino e cantine

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: - Lugnano in Teverina - Lugnano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Lugnano In Teverina (Terni)**
Località/Frazione **Lugnano in Teverina**

Lotto: 001 - Edificio a destinazione residenziale

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: Fabbricato residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lugnano In Teverina (Terni) CAP: 05020 frazione: Lugnano in Teverina, Via Savoia 2

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **[OMISSIS]- Piena proprietà**
[OMISSISS]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [OMISSIS], foglio 10, particella 72, subalterno 2 graffato particella 73, subalterno 5 graffato particella 73, subalterno 5, indirizzo Via Savoia 2, scala -, interno -, piano P-1, PS1, PR1, P1, comune E729, categoria A/3, classe 1, consistenza 16.5, superficie 475, rendita € 656.16
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Confini: Stacco su pubblica via, stacco su corte comune, aderenza con immobile di altra proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio si trova nel centro storico del paese di Lugnano in Teverina in zona facilmente accessibile a piedi da area parcheggi poco distante

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Terni, Narni.
Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.
Attrazioni storiche: Rocca di Narni.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

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 annotata; A favore di C.R.C.C. s.p.a. contro [OMISSIS]; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Notaio CHERUBINI di CASTIGLIONE DEL LAGO in data 24/05/2006 ai nn. 13246/3264; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 29/05/2006 ai nn. 7068/1526

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di BANCA CARIM - Cassa di Risparmio di Rimini s.p.a. contro [OMISSIS]; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 121910.49 ; A rogito di TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA in data 12/08/2016 ai nn. 1912/2016; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 31/08/2016 ai nn. 8410/1095

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro [OMISSIS] ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 04/04/2017 ai nn. 952 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 20/04/2017 ai nn. 4021/2662;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in

Nessuna.

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:
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/Proprietario: [OMISSIS] proprietà 1/1 [OMISSIS] usofrutto 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **26/05/1998**. In forza di donazione - a rogito di Notaio RAITI di ROMA, in data 18/12/1990, ai nn. 23602; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni, in data 28/01/1991, ai nn. 1272/1098.

Titolare/Proprietario: [OMISSIS] dal 26/05/1998 al 24/05/2006. In forza di Ricongiungimento di usofrutto.
Note: In morte di [OMISSIS]

Titolare/Proprietario: [OMISSIS] dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CHERUBINI di Città di Castello, in data 24/05/2006, ai nn. 13245/3263; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni, in data 29/05/2006, ai nn. 7067/4414.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

7.2 *Conformità urbanistica:*

Lugnano In Teverina (Terni) CAP: 05020 frazione: Lugnano in Teverina, Via Savoia 2

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Fabbricato residenziale**

Immobile costituito da un piano interrato, uno seminterrato e due fuori terra, costituito da murature portanti e solai in legno in condizioni di carente stato manutentivo. L'accesso al piano rialzato, seminterrato ed interrato avviene da una corte comune che si affaccia su via Savoia e da un ingresso secondario che stacca su una corte comune anche al fabbricato adiacente. L'ingresso al piano primo avviene tramite una scala in muratura che parte dalla corte che si affaccia su via Savoia.
I solai versano in condizioni di degrado, in particolare una campata di solaio di calpestio al piano primo è gravemente danneggiata e sono in loco dei puntelli per impedirne il collasso o ulteriori danneggiamenti. L'angolo nord ovest della copertura, sempre in struttura lignea, è gravemente lesionata e presenta evidenti inflessioni. Sono presenti anche altri puntelli a sostegno delle travi del tetto.
Tutte le finiture, porte, fondellature, rivestimenti, pavimenti, presentano gravi carenze manutentive e danneggiamenti dovute alle intemperie. Molte finestre non sono presenti o gravemente danneggiate.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **[OMISSIS]- Piena proprietà**
[OMISSISS]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **485,00**
E' posto al piano: -1, S1, R1, 1
L'edificio è stato costruito nel: ante 1942
L'edificio è stato ristrutturato nel: non sono presenti evidenze di interventi di ristrutturazione o manutenzione
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. circa 3m, con alcuni locali con altezza differenti
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: insufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta con gravi carenze manutentive, danni strutturali ai solai, carenze nelle murature, danni diffusi alle finiture

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:e

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **pessime**
Solai	tipologia: **legno** condizioni: **pessime**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** apertura: **manuale** condizioni: **da ristrutturare**
Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **da ristrutturare**

Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**
Pavim. Interna	materiale: **cotto** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	485,00	1,00	485,00
		485,00		**485,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per effettuare la stima dei beni oggetto della procedura esecutivo indicata in epigrafe si è fatto ricorso alla stima del probabile valore di mercato. In particolare si è fatto uso di due procedimenti estimativi: stima sintetica a vista, stima per parametri tecnici e stima per valori tipici (o per elementi unitari).
La stima sintetica a vista è basata sulla “semplice” osservazione del bene, ed è il procedimento utilizzato quotidianamente dagli operatori del mercato immobiliare. Costoro, infatti, trattando costantemente di prezzi riscontrati in trattative, compravendite e alienazioni di beni immobili, hanno a loro disposizione una base “statistica” per effettuare dei veri e propri giudizi estimativi. Sulla base di tali trend e sulla logica della comparazione (con altri beni similari) si può evincere il valore di mercato dell'immobile oggetto delle operazioni di stima.
La stima per parametri tecnici utilizza, per la comparazione un parametro di natura fisica ritenuto proporzionale al valore di mercato e solitamente i parametri presi in considerazione sono la superficie, il volume, il vano utile. Rilevando la misura del parametro tecnico prescelto per il bene oggetto di stima e, tramite beni simili sul mercato, i parametri tecnici e i valori di mercato ad essi riferiti, calcola una media del valore unitario (ad es. €/mq, €/mc, €/vano), con la quale calcola il probabile valore di mercato.
La stima per valori tipici è basata sulla scomposizione del bene complesso nei suoi elementi costitutivi che possono essere

successivamente stimati singolarmente per poi andare a formare per semplice somma il valore del bene complesso. È quindi possibile, scindendo il bene complesso, far riferimento successivamente a stime monoparametriche incentrate sui metodi sopra esposti o ad altri in uso nell'estimo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Lugnano in Teverina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili regione Umbria III trim. 2017;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Zona Centro storico, Immobili ristrutturati €1000/mq, Immobili abitabili €600/mq;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato residenziale. Abitazione di tipo economico [A3]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	485,00	€ 600,00	€ 291.000,00

Valore Corpo	€ 174.600,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 174.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 174.600,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Fabbricato residenziale	Abitazione di tipo economico [A3]	485,00	€ 174.600,00	€ 174.600,00

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%)	€ 28.350,00
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:	**€ 146.250,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 0,00**

Lotto: 002 - Locali uso magazzino e cantine

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: Immobile uso magazzino e cantine.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lugnano In Teverina (Terni) CAP: 05020 frazione: Lugnano in Teverina, Via Savoia 8

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **[OMISSIS]- Piena proprietà**
[OMISSISS]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [OMISSIS], foglio 10, particella 69, subalterno 5, indirizzo Via Savoia 8, scala -, interno -, piano PT, PS1, comune E729, categoria C/2, classe 1, consistenza 100, superficie 146, rendita € 191.09
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Confini: Stacco su pubblica via, aderenza con immobile di altra proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nel centro storico del paese di Lugnano in Teverina in zona facilmente accessibile a piedi da area parcheggi poco distante

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Terni, Narni.
Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.
Attrazioni storiche: Rocca di Narni.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

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 annotata; A favore di C.R.C.C. s.p.a. contro [OMISSIS]; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Notaio CHERUBINI di CASTIGLIONE DEL LAGO in data 24/05/2006 ai nn. 13246/3264; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 29/05/2006 ai nn. 7068/1526

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di BANCA CARIM - Cassa di Risparmio di Rimini s.p.a. contro [OMISSIS]; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 121910.49 ; A rogito di TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA in data 12/08/2016 ai nn. 1912/2016; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 31/08/2016 ai nn. 8410/1095

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro [OMISSIS] ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 04/04/2017 ai nn. 952 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 20/04/2017 ai nn. 4021/2662;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in

Nessuna.

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:
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/Proprietario: [OMISSIS] proprietà 1/1 [OMISSIS] usofrutto 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **26/05/1998**. In forza di donazione - a rogito di Notaio RAITI di ROMA, in data 18/12/1990, ai nn. 23602; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni, in data 28/01/1991, ai nn. 1272/1098.

Titolare/Proprietario: [OMISSIS] dal 26/05/1998 al 24/05/2006. In forza di Ricongiungimento di usofrutto.
Note: In morte di [OMISSIS]

Titolare/Proprietario: [OMISSIS] dal 24/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CHERUBINI di Città di Castello, in data 24/05/2006, ai nn. 13245/3263; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni, in data 29/05/2006, ai nn. 7067/4414.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

7.2 *Conformità urbanistica:*

Lugnano In Teverina (Terni) CAP: 05020 frazione: Lugnano in Teverina, Via Savoia 8

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale

Note sulla conformità:

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Immobile uso magazzino e cantine**

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **[OMISSIS]- Piena proprietà**
[OMISSISS]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: ante 1942
L'edificio è stato ristrutturato nel: non sono presenti evidenze di interventi di ristrutturazione o manutenzione
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. Varia circa 3m
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:e

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **pessime**
Solai	tipologia: **legno** condizioni: **pessime**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** apertura: **manuale** condizioni: **da ristrutturare**
Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **da ristrutturare**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**
Pavim. Interna	materiale: **cotto** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente

Magazzino	sup reale netta	115,00	1,00	115,00
		115,00		**115,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per effettuare la stima dei beni oggetto della procedura esecutivo indicata in epigrafe si è fatto ricorso alla stima del probabile valore di mercato. In particolare si è fatto uso di due procedimenti estimativi: stima sintetica a vista, stima per parametri tecnici e stima per valori tipici (o per elementi unitari).
La stima sintetica a vista è basata sulla “semplice” osservazione del bene, ed è il procedimento utilizzato quotidianamente dagli operatori del mercato immobiliare. Costoro, infatti, trattando costantemente di prezzi riscontrati in trattative, compravendite e alienazioni di beni immobili, hanno a loro disposizione una base “statistica” per effettuare dei veri e propri giudizi estimativi. Sulla base di tali trend e sulla logica della comparazione (con altri beni similari) si può evincere il valore di mercato dell'immobile oggetto delle operazioni di stima.
La stima per parametri tecnici utilizza, per la comparazione un parametro di natura fisica ritenuto proporzionale al valore di mercato e solitamente i parametri presi in considerazione sono la superficie, il volume, il vano utile. Rilevando la misura del parametro tecnico prescelto per il bene oggetto di stima e, tramite beni simili sul mercato, i parametri tecnici e i valori di mercato ad essi riferiti, calcola una media del valore unitario (ad es. €/mq, €/mc, €/vano), con la quale calcola il probabile valore di mercato.
La stima per valori tipici è basata sulla scomposizione del bene complesso nei suoi elementi costitutivi che possono essere successivamente stimati singolarmente per poi andare a formare per semplice somma il valore del bene complesso. È quindi possibile, scindendo il bene complesso, far riferimento successivamente a stime monoparametriche incentrate sui metodi sopra esposti o ad altri in uso nell'estimo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Lugnano in Teverina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili regione Umbria III trim. 2017;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Zona Centro storico, Immobili ristrutturati €1000/mq, Immobili abitabili €600/mq;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile uso magazzino e cantine. Magazzini e locali di deposito [C2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Magazzino	115,00	€ 400,00	€ 46.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 46.000,00
Scarso stato manutentivo detrazione del 20.00%	€ -9.200,00
Valore Corpo	€ 36.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 36.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 36.800,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Immobile uso magazzino e cantine	Magazzini e locali di deposito [C2]	115,00	€ 36.800,00	€ 36.800,00

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%) € 7.200,00

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: **€ 48.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

Data generazione:
30-11-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Bruno Spina

ALLEGATI

- Planimetrie catastali
- Documentazione fotografica

TRIBUNALE DI TERNI

RG EI 69/2017

INTEGRAZIONE alla PERIZIA DI STIMA

VIA PASCARELLA 13 – 05100 TERNI

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E.I. 69/2017

Giudice: Dott.ssa PALMERI ILARIA

CTU: Ing. Bruno Spina

1 PREMESSA

In data 06/12/2017 il Custode dell'immobile oggetto dell'esecuzione indicata in epigrafe depositava attestazione e relazione ex art. 560 CPC, rilevando delle difformità tra la documentazione notarile, la nota di trascrizione del pignoramento e la perizia di stima depositata dal sottoscritto CTU, in merito agli identificativi catastali del lotto 1 e della numerazione civica dello stesso.

La presente accompagna la perizia integrata e modificata come richiesto dal GE Dott.ssa Pallmeri Ilaria.

2 IDENTIFICATIVO CATASTALE LOTTO 1

L'identificazione "graffata" di una unità immobiliare, che si origina a seguito di una fusione di due o più immobili appartenenti a **particelle** differenti nelle quali vi siano più proprietari, assegna quello che per semplicità si potrebbe definire un "doppio nome" alla suddetta unità.

L'u.i. del lotto 1 è identificata catastalmente al **F.10 p.lla 72 sub 2 graffata alla p.lla 73 sub 5**, come da visura storica allegata alla presente relazione. Utilizzare uno, l'altro o entrambi gli estremi catastali è indifferente ai fini dell'identificazione: ad una ispezione catastale (visura) che utilizzi la prima o la seconda denominazione (p.lla 72 sub 2 o p.lla 73 sub 5) la risultanza corrisponderà sempre ed univocamente all'immobile per intero.

Pertanto utilizzare l'identificativo catastale come fatto in perizia non comporta nessuna possibilità di errore.

In ogni caso si riporta che l'identificazione catastale completa è: **F.10 p.lla 72 sub 2 graffata alla p.lla 73 sub 5 ed in tale senso si è modificata la perizia.**

3 NUMERAZIONE CIVICA

Come evidentemente emerso durante l'accesso effettuato e da documentazione fotografica che si allega il numero civico dell'ingresso dell'immobile è Via Savoia n.2.

Con osservanza,

Il CTU

Dott. Ing. Bruno Spina

ORDINE degli INGEGNERI
INGEGNERE
Bruno
SPINA
civile ed ambientale
industriale
dell'informazione
A 1105
Provincia di TERNI

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. DOTT.SSA ILARIA PALMERI R. Es. Imm. 69/2017

Causa promossa da INTESA SAN PAOLO SPA

contro [OMISSISS]

2ª INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI STIMA

N. GEN. Rep. 69/2017

VIA GALVANI 20 – 05100 TERNI

tel./fax: 0744.402471 – mobile: 320.7027585 – email: b.spina@email.it – pec. bruno.spina@ingpec.eu

Lo scrivente CTU ING. BRUNO SPINA, nominato in data 28/06/2017 nella causa in epigrafe, prestato il giuramento di rito, preso atto del quesito disposto dal G.E.,

PREMESSO

- che, in seguito a missiva del 06/07/2020 del confinante Aldo Di Benedetto, lo spett.le GE disponeva di rispondere alle osservazioni formulate in data 26/08/2020;

REDIGE QUANTO SEGUE

1 Premessa

L'immobile di cui al Lotto 1 confina sul lato ovest con una particella, meglio identificata al F.10 p.lla 71 costituita da una striscia di terreno invasa dalla vegetazione, il cui accesso affaccia su via Savoia.

Dai sopralluoghi effettuati è stata individuata una porta al piano seminterrato che affaccia su detta particella 71.

2 Rettifica al paragrafo "Descrizione[...]" di cui a pag 8/19

Lo scrivente CTU, rilevata la non corretta dizione inserita nel paragrafo di cui al presente capitolo, rettifica la descrizione come segue:

> *Immobile costituito da un piano interrato, uno seminterrato e due fuori terra, costituito da murature portanti e solai in legno in condizioni di carente stato manutentivo.*
> *L'accesso al piano rialzato, seminterrato ed interrato avviene da una corte comune che si affaccia su via Savoia ~~e da un ingresso secondario che stacca su una corte comune anche al fabbricato adiacente~~.; si rileva la presenza di una porta affacciantesi sulla p.lla 71 (stesso foglio) di altrui proprietà. L'ingresso al piano primo avviene tramite una scala in muratura che parte dalla corte che si affaccia su via Savoia.*
> *I solai versano in condizioni di degrado, in particolare una campata di solaio di calpestio al piano primo è gravemente danneggiata e sono in loco dei puntelli per impedirne il collasso o ulteriori danneggiamenti. L'angolo nord ovest della copertura, sempre in struttura lignea, è gravemente lesionata e presenta evidenti inflessioni.*
> *Sono presenti anche altri puntelli a sostegno delle travi del tetto.*
> *Tutte le finiture, porte, fondellature, rivestimenti, pavimenti, presentano gravi carenze manutentive e danneggiamenti dovute alle intemperie. Molte finestre non sono presenti o gravemente danneggiate.*

La porta dell'immobile di cui alla presente esecuzione immobiliare, la particella 71, il portone di ingresso alla particella 71 sono meglio identificati per mezzo delle fotografie integrazione e della planimetria catastale allegate alla presente

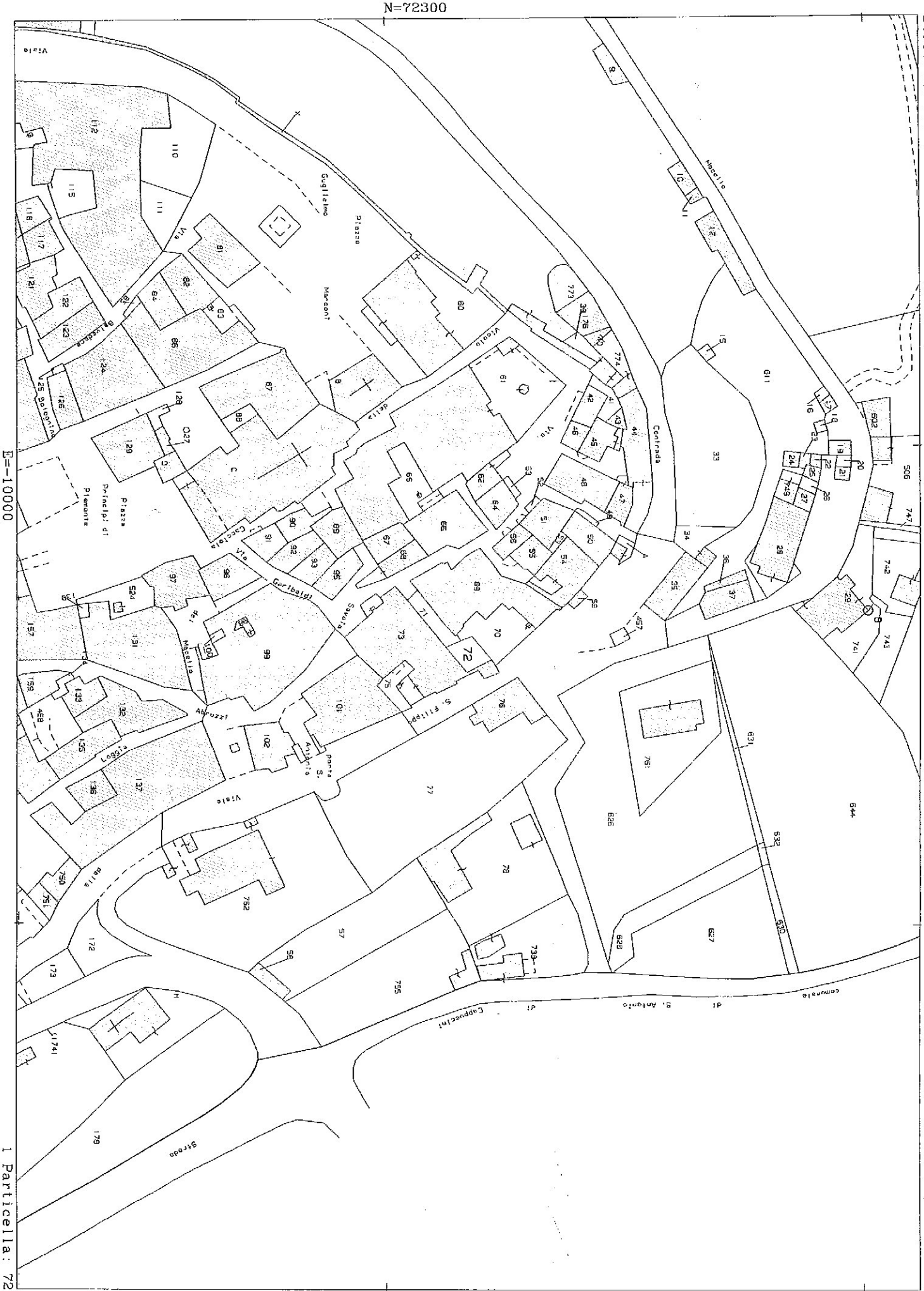
Terni, lì 22/09/2020

Il Tecnico

Ing. Bruno Spina

_____

N=72300



Comune: LUGNANO IN TEVERINA
Foglio: 10
Richiedente: ING SPINA

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

24-Lug-2017 10:42:54
Prot. n. TR0045516/2017

Dichiarazione protocollo n. TR0
LEVELKINA(E/29) - < Foglio: 10 P
Planimetria di u.i.u. in Comune d

Via Savoia

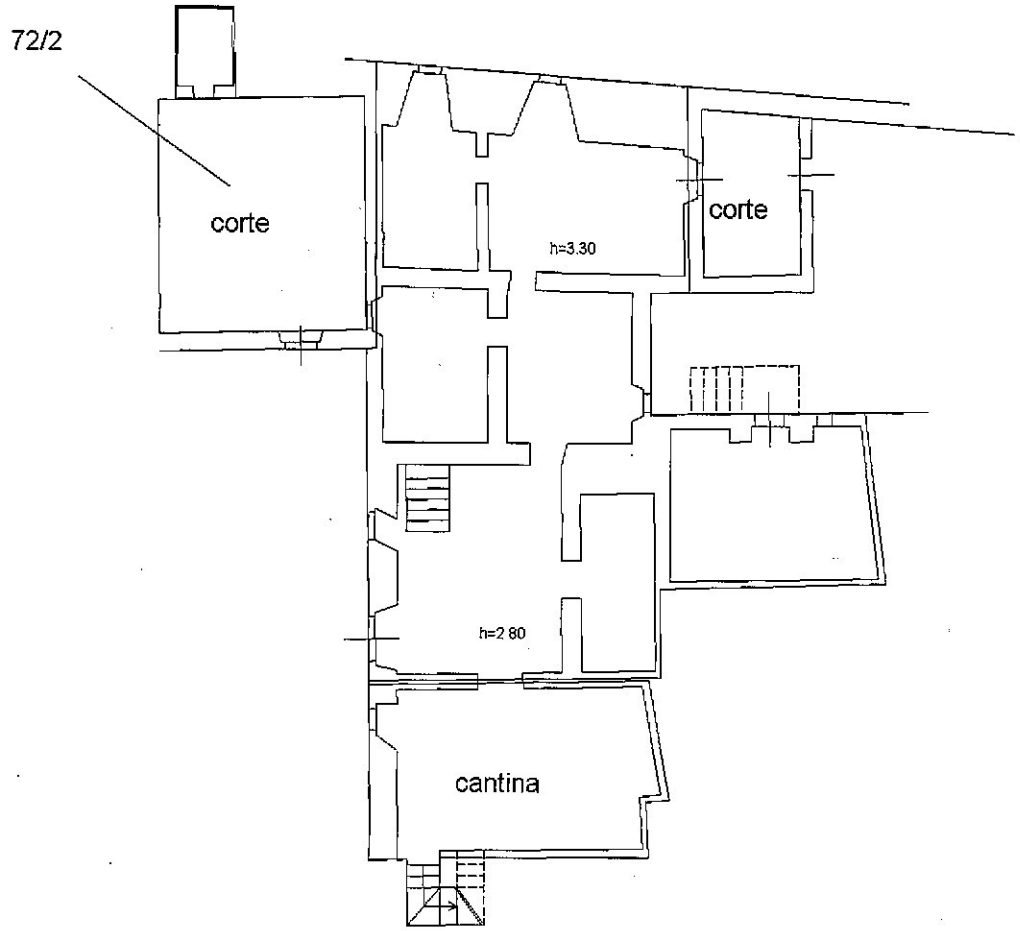
Agenzia del Territorio
Ufficio provinciale di
Terni

CATASTO FABBRICATI

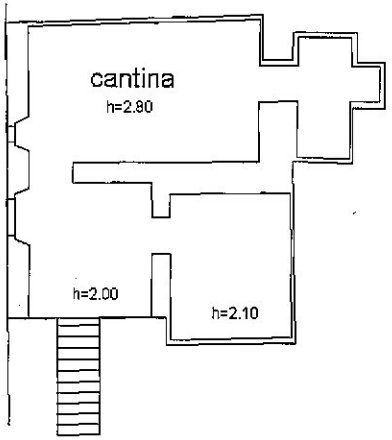
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/0
VIA SAVOIA n. 1 n. 3 piano: S1-1-1;

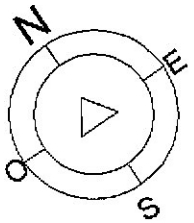
Scheda n.1 Scala 1: 200

Piano Seminterrato



Piano Interrato





Orientamento

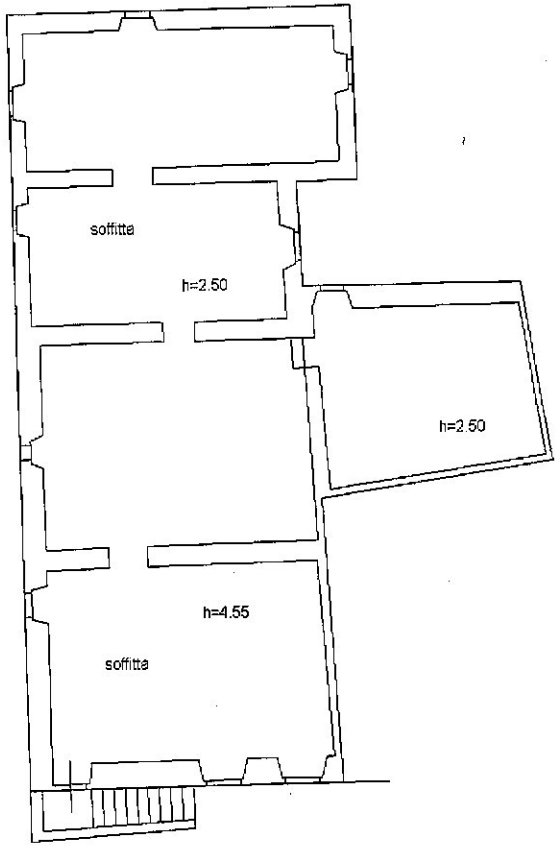
Data: 24/03/2017 - n. TR0045510 - Richiedente SPINA BRUNO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

Compilata da:
Mecarelli Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov.Terni N. 1050

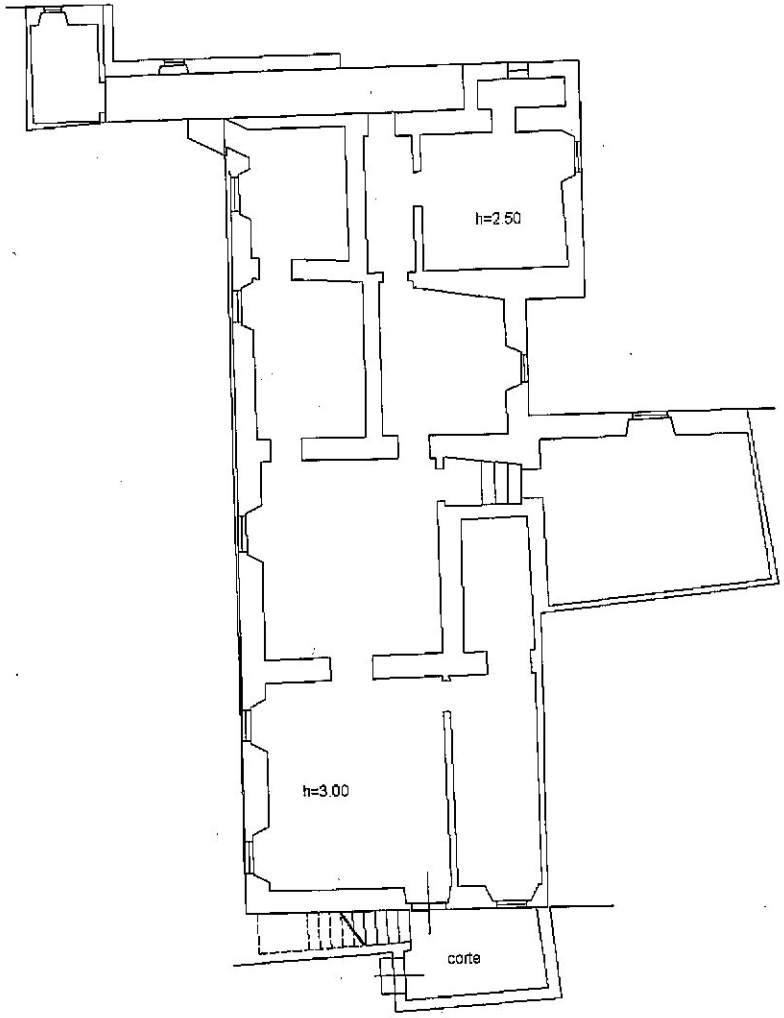
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 10
Particella: 72
Subalterno: 2

7del 05/07/2005
lla: 72 - Subalterno 2 >
nano In Teverina
civ. 1-3

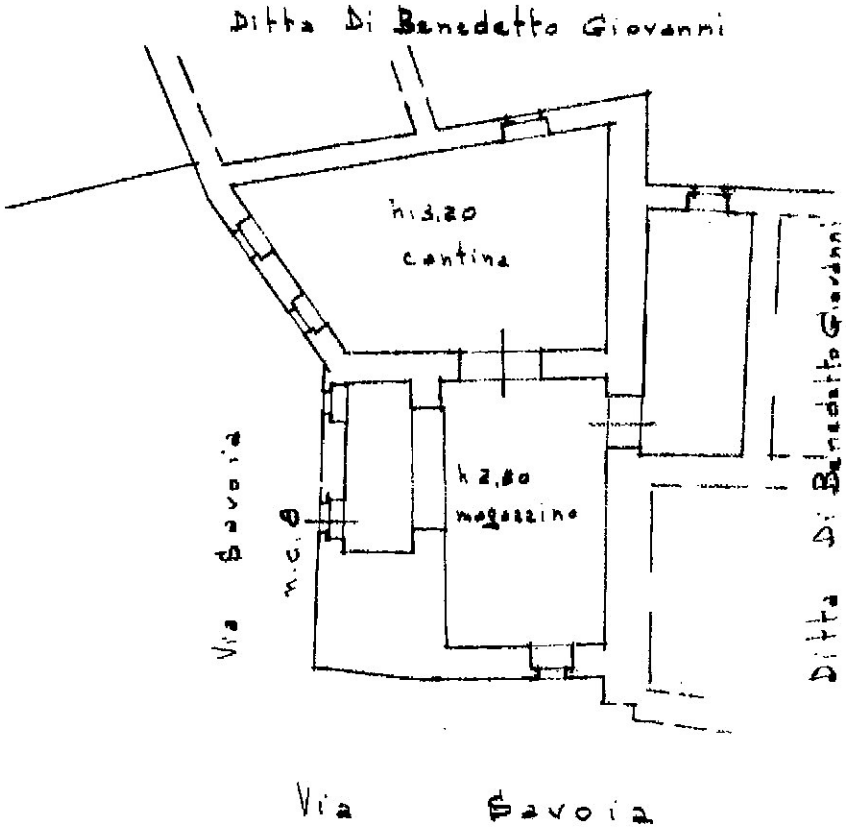
Piano Primo



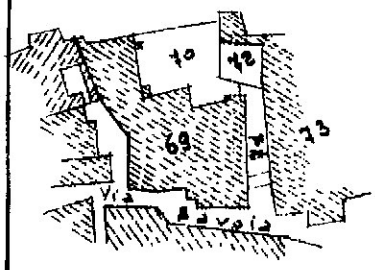
Piano Rialzato



ricati - Situazione al 24/07/2017 - Comune di LUGNANO IN TEVERINA(E729) - < Foglio: 10 Particella: 69 - Subalterno 3 >
: 8 piano: S1;



P. SEMINTI



00061408

Comune di: LUGNANO in TEVERINA
Foglio 10 - Scala 1:1000
Particella 69/3/A

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	10 65

Compilata dal Geo
(Titolo, no
VALLI PIO
Iscritto all'Albo de i
della Provincia di
Data 4 ott
Firma

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO