

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PITIGLIANO SC**

contro:

N° Gen. Rep. **117/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Iuri Fucili**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - CIVILE
ABITAZIONE

Esperto alla stima: Arch. Marina Formica
Codice fiscale: FRMMRN75P70G148N
Studio in: Voc. Tamburino 4 - 05018 Orvieto
Email: formicamarina@gmail.com
Pec: marina.formica@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: CONTRADA CASA PISANA - CASTELGIORGIO - Castel Giorgio (Terni) - 05019

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 14, particella 19, subalterno 9, indirizzo CONTRADA CASA PISANA, piano T-1, comune CASTELGIORGIO, categoria A3, classe 3, consistenza 4, rendita € 289.22 foglio 14, particella 19, subalterno 7, comune CASTELGIORGIO, categoria A3, classe 3, consistenza 4, rendita € 289.22

2. Stato di possesso

Bene: CONTRADA CASA PISANA - CASTELGIORGIO - Castel Giorgio (Terni) - 05019

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: CONTRADA CASA PISANA - CASTELGIORGIO - Castel Giorgio (Terni) - 05019

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: CONTRADA CASA PISANA - CASTELGIORGIO - Castel Giorgio (Terni) - 05019

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PITIGLIANO SC

5. Comproprietari

Beni: CONTRADA CASA PISANA - CASTELGIORGIO - Castel Giorgio (Terni) - 05019

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: CONTRADA CASA PISANA - CASTELGIORGIO - Castel Giorgio (Terni) - 05019

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: CONTRADA CASA PISANA - CASTELGIORGIO - Castel Giorgio (Terni) - 05019

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: CONTRADA CASA PISANA - CASTELGIORGIO - Castel Giorgio (Terni) - 05019

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Castel Giorgio (Terni)**
Località/Frazione **CASTELGIORGIO**
CONTRADA CASA PISANA

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: CASTELGIORGIO, CONTRADA CASA PISANA

Note: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, PIU' CORTE ESCLUSIVA.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza: CONTRADA STRADA PISANA - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 19, subalterno 9, indirizzo CONTRADA CASA PISANA, piano T-1, comune CASTELGIORGIO, categoria A3, classe 3, consistenza 4, rendita € 289.22

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 19, subalterno 7, comune CASTELGIORGIO, categoria A3, classe 3, consistenza 4, rendita € 289.22

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

ZONA AGRICOLA

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

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:

- Atto tra vivi Compravendita; Pubblico ufficiale De Mauro Paternò Cstello Mssimo Rep. 81013/4664 del 20/06/2003; Iscritto/trascritto in data 30/06/2003 ai nn. 4738/6953

- Atto per causa di morte Accettazione tacita di eredità; Pubblico ufficiale Lanzillo Paola rep. 22626/14623 del 14/10/2008 ; Iscritto/trascritto in data 16/10/2008 ai nn. 7757/12083

- Atto tra vivi Compravendita; Pubblico ufficiale Lanzillo Paola rep. 22626/14623 del 14/10/2008 ; Iscritto/trascritto in data 16/10/2008 ai nn. 2338/12085

- Ipoteca volontaria attiva; derivante da Concessione a garanzia di mutuo ; Iscritto/trascritto in data 16/10/2008 ai nn. 2338/12085

- Ipoteca volontaria attiva; derivante da Concessione a garanzia di mutuo ; Iscritto/trascritto a tribunale di Viterbo in data 03/05/2012 ai nn. 466/4766

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PITIGLIANO SC contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a tribunale di Viterbo in data 16/09/2014 ai nn. 7840/854

4.2.2 Pignoramenti:

- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PITIGLIANO SC contro [REDACTED];

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: 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: ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a RONCIGLIONE, in data 16/10/2008, ai nn. 12084/7758.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 35/92

Intestazione: NOCCHIO CLELIA - NOCCHIO NOEMI - STOPPACCIARO BRUNA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: MODIFICA DI UN FABBRICATO

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/04/1993 al n. di prot. 1388

Rilascio in data 09/04/1993 al n. di prot. 1388

Numero pratica: 24/93

Intestazione: NOCCHIO CLELIA - NOCCHIO NOEMI - STOPPACCIARO BRUNA

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Presentazione in data 08/05/1993 al n. di prot. 1605
 Rilascio in data 10/05/1993 al n. di prot. 1605

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	ZONA AGRICOLA
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:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Al piano terra annesso ripostiglio e cucina, al piano primo bagno camera e ripostiglio. Corte esterna.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza: CONTRADA STRADA PISANA - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **54,71**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: F.14 PART.19 SUB.7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE VERSA IN PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle di gr?s condizioni: scarse
Impianti:	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SGOMBERO	sup lorda di pavimento	8,00	0,70	5,60
CUCINA	sup lorda di pavimento	11,10	1,00	11,10
CAMERA	sup lorda di pavimento	6,32	1,00	6,32
CAMERA	sup lorda di pavimento	11,39	1,00	11,39
BAGNO	sup lorda di pavimento	3,90	1,00	3,90
TERRAZZA	sup lorda di pavimento	14,00	0,20	2,80
		54,71		41,11

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2016

Zona: CASTELGIORGIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

Accessori

A1. corte esclusiva

identificato al n. F.14 PART.19 SUB.7 posto al piano TERRA composto da CORTE ESCLUSIVA - Sviluppa una superficie complessiva di 670 mq - Destinazione urbanistica: AGRICOLA
Valore a corpo: **€ 870**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, si sono utilizzati i criteri, semplificati, comparativo/parametrico, con verifica analitica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidate, nonché di quelle tecniche istituzionali. Sulla media con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili. Il valore unitario attribuito risulta di poco inferiore alle compravendite immobiliari nella zona causa le attuali condizioni di scarsa manutenzione dell'immobile. Effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo, tenuto conto della natura stessa della vendita giuridici, si ritiene di poter operare una riduzione del 5% sul valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;Uffici del registro di TERNI;Ufficio tecnico di COMUNE CASTELGIORGIO.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SGOMBERO	5,60	€ 800,00	€ 4.480,00
CUCINA	11,10	€ 800,00	€ 8.880,00
CAMERA	6,32	€ 800,00	€ 5.056,00
CAMERA	11,39	€ 800,00	€ 9.112,00
BAGNO	3,90	€ 800,00	€ 3.120,00
TERRAZZA	2,80	€ 800,00	€ 2.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.888,00
Valore corpo			€ 32.888,00
Valore Accessori			€ 870,00
Valore complessivo intero			€ 33.758,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.758,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva	41,11	€ 33.758,00	€ 33.758,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: € 33.758,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 33.758,00

Data generazione:
31-10-2016

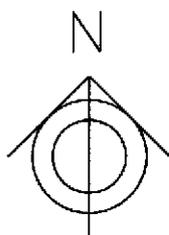
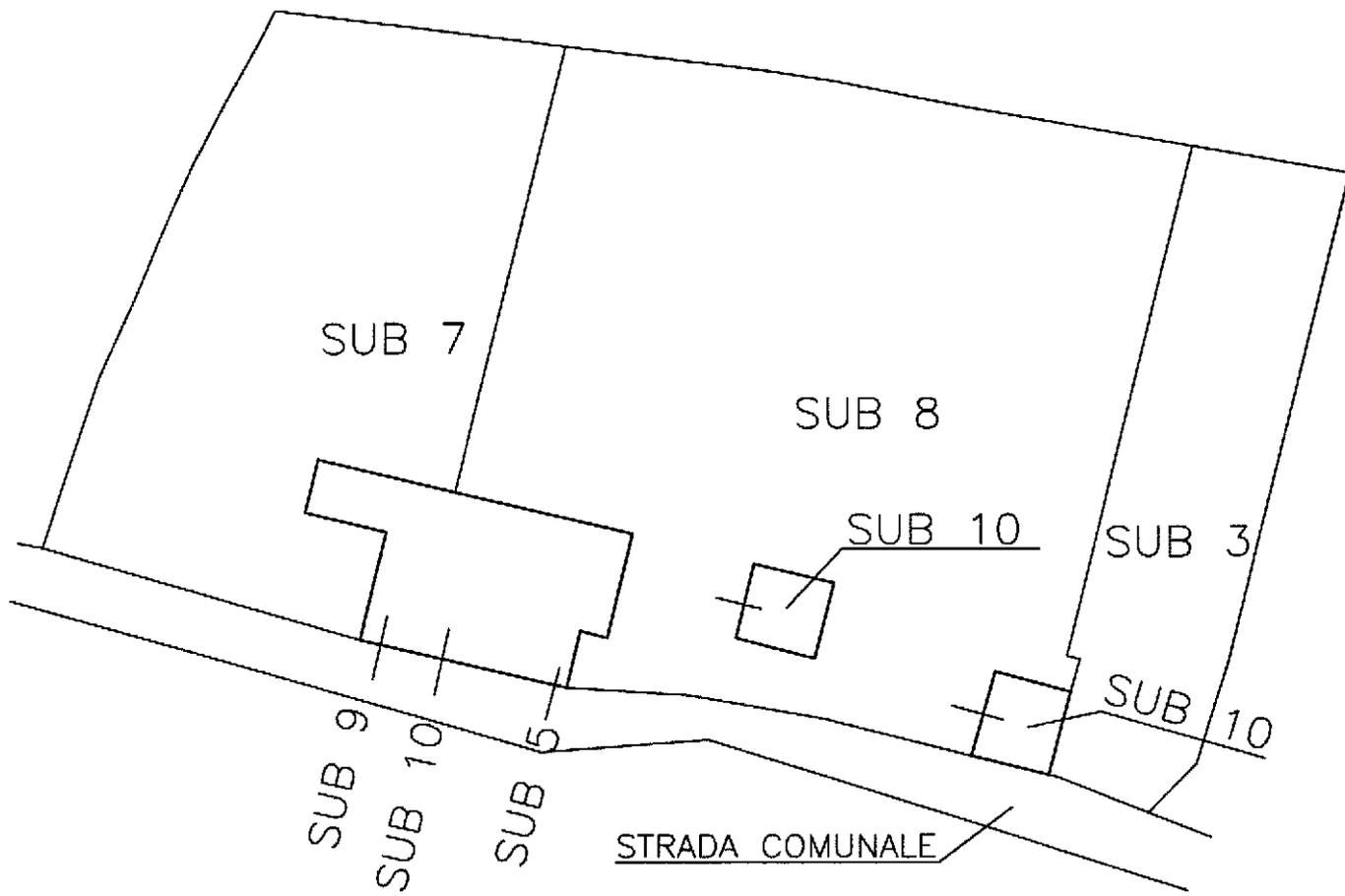
L'Esperto alla stima
Arch. Marina Formica

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Mincini Mirko	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Viterbo	N. 1304

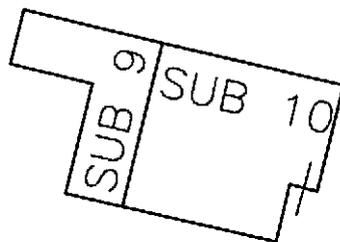
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Castel Giorgio	Protocollo n. TR0129538 del 25/09/2008
Sezione: Foglio: 14 Particella: 19	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/08/2016 - Comune di CASTEL GIORGIO (CI17) - < Foglio: 14 - Particella: 19 - Elaborato planimetrico >



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

FOTO 1



FOTO 2



FOTO3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

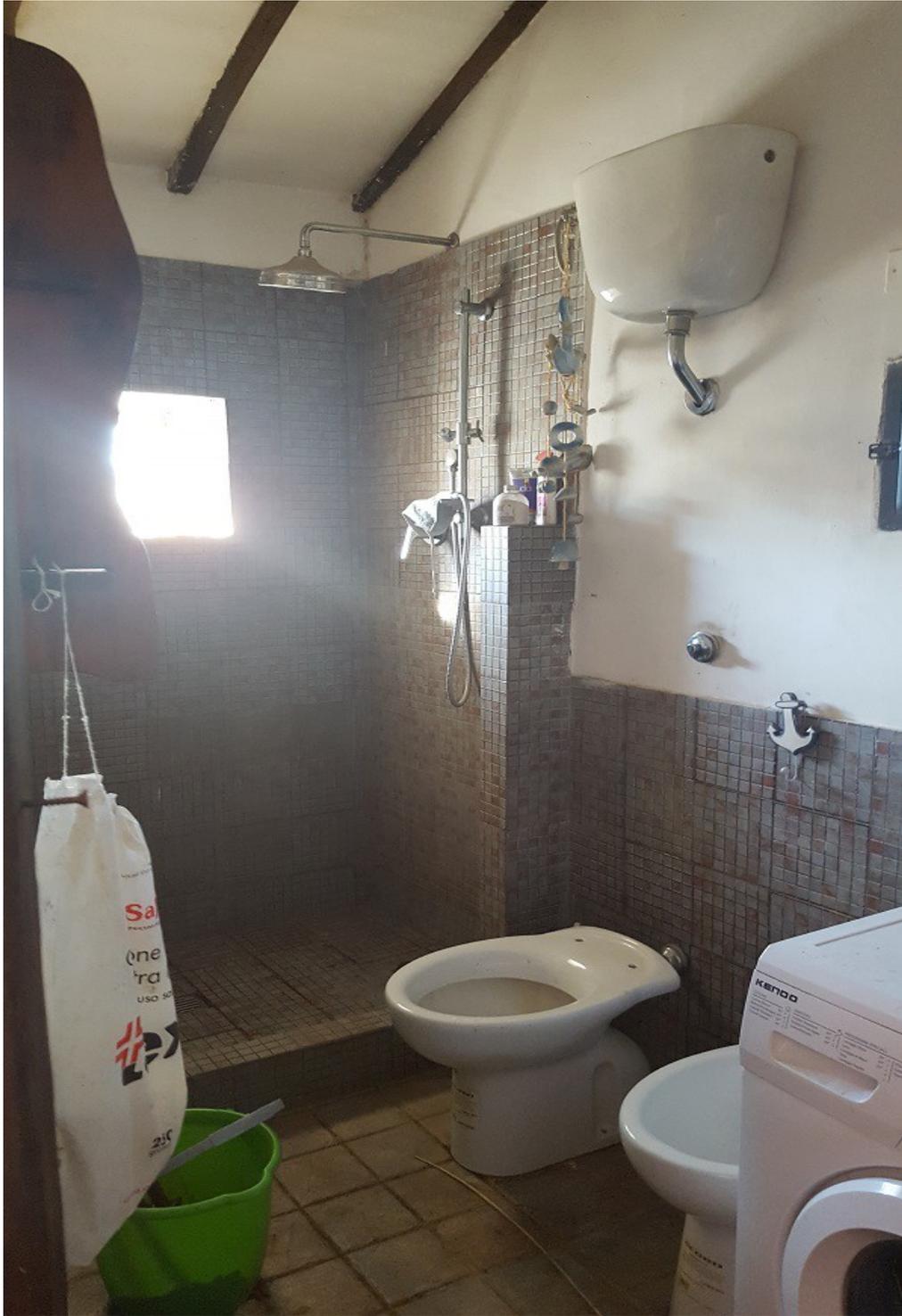


FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0129538 del 25/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Giorgio

Localita' San Donato

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 14
Particella: 19
Subalterno: 7

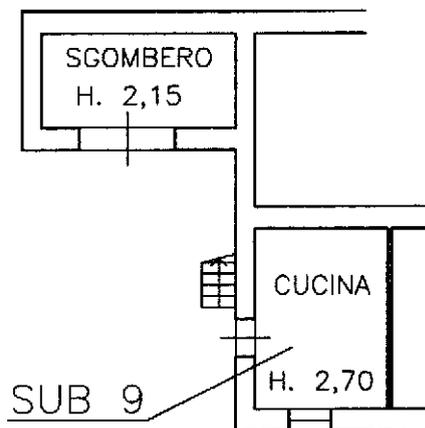
Compilata da:
Mincini Mirko
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Viterbo

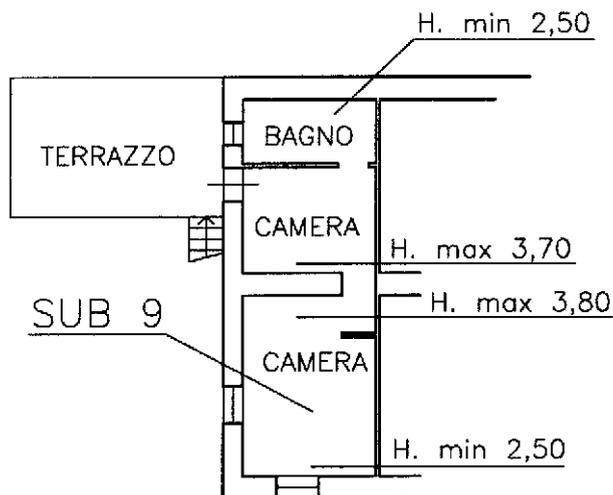
N. 1304

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/08/2016 - Comune di CASTEL GIORGIO (CI17) - < Foglio: 14 - Particella: 19 - Subalterno: 7 >
CONTRADA CASA PISANA piano: T-I;

10 metri

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0129538 del 25/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Giorgio

Localita' San Donato

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 19

Subalterno: 7

Compilata da:

Mincini Mirko

Iscritto all'albo:

Geometri

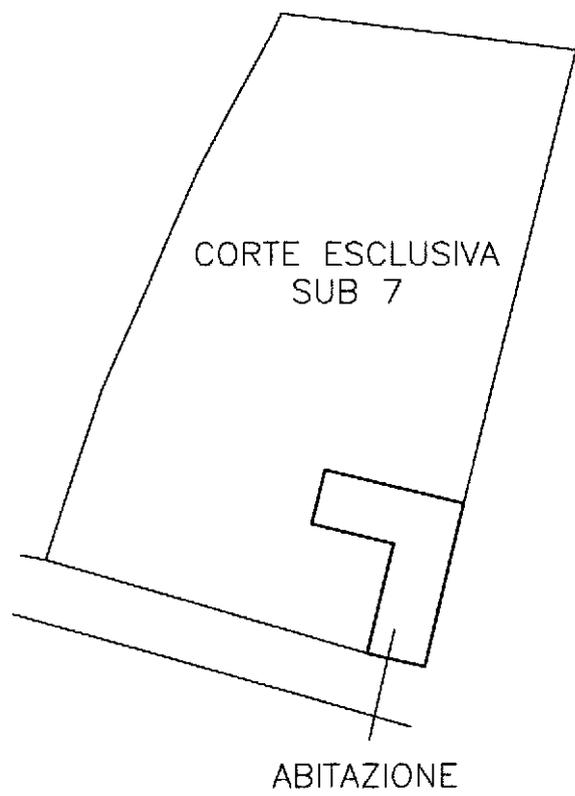
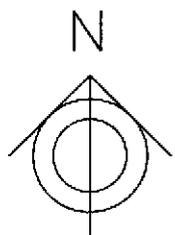
Prov. Viterbo

N. 1304

Scheda n. 2

Scala 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/08/2016 - Comune di CASTEL GIORGIO (CI17) - < Foglio: 14 - Particella: 19 - Subalterno: 7 >
CONTRADA CASA PISANA piano: T-I;



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti