

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **56/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Andrea Severini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti (Giove):

**001 - sub. 76, 002 - sub. 79, 003 - sub. 98, 004 - sub. 84,
005 - sub. 86, 006 - sub. 88, 007 - sub. 90, 008 - sub. 96,
009 - sub. 67, 010 - sub. 77, 011 - sub. 78, 012 - sub. 80,
013 - sub. 99, 014 - sub. 100, 015 - sub. 85, 016 - sub. 87,
017 - sub. 91, 018 - sub. 97,**

Lotti (Attigliano):

019 - sub 1396 - 1453

Esperto alla stima: Ing. Simone Monotti
Codice fiscale: MNTSMN77P21L117W
Studio in: via della quercia 6/b - 05100 Terni
Telefono: 0744426511
Email: studiomonotti@gmail.com
Pec: simone.monotti@ingpec.eu

Corpo: O

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

████████████████████ foglio 4, particella 934, subalterno 99, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano S1, comune Giove, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie 24 tot., rendita € 44.31

Lotto: 014 - sub. 100

Corpo: P

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

████████████████████ foglio 4, particella 934, subalterno 100, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano S1, comune Giove, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 16 tot., rendita € 29.54

Lotto: 015 - sub. 85

Corpo: Q

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

████████████████████, foglio 4, particella 934, subalterno 85, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano S1, comune Giove, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie 22 tot., rendita € 40.28

Lotto: 016 - sub. 87

Corpo: R

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

████████████████████, foglio 4, particella 934, subalterno 87, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano S1, comune Giove, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita € 42.30

Lotto: 017 - sub. 91

Corpo: S

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

████████████████████, foglio 4, particella 934, subalterno 91, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano S1, comune Giove, categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, superficie 41 tot., rendita € 72.51

Lotto: 018 - sub. 97

Corpo: T

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

████████████████████ foglio 4, particella 934, subalterno 97, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano S1, comune Giove, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 mq, superficie 37 tot., rendita € 66.47

Bene: Via S. Allende - Attigliano - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 019 - sub 1396 - 1453

Corpo: U

Categoria: agricolo

████████████████████, sezione censuaria Attiglianofoglio 10, particella 1396, qualità semin. arbor.,

classe 1, superficie catastale 0 a - 23 ca, reddito dominicale: € 0.18, reddito agrario: € 0.11,

sezione censuaria Attiglianofoglio 10, particella 1453, qualità semin. arbor., classe 1, superficie catastale 26 a - 05 ca, reddito dominicale: € 20.18, reddito agrario: € 12.11,

2. Stato di possesso

Bene: Via Santa Maria de Mattias - Giove - Giove (TR) - 05024

Lotto: 001 - sub. 76

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

Lotto: 002 - sub. 79

Corpo: B

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

Lotto: 003 - sub. 98

Corpo: C

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

Lotto: 004 - sub. 84

Corpo: D

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

Lotto: 005 - sub. 86

Corpo: E

Possesso: Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Lotto: 006 - sub. 88

Corpo: F

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

Lotto: 007 - sub. 90

Corpo: G

Possesso: Libero

Lotto: 008 - sub. 96

Corpo: H

Possesso: Libero

Lotto: 009 - sub. 67

Corpo: I

Possesso: Libero

Lotto: 010 - sub. 77

Corpo: L

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

Lotto: 011 - sub. 78

Corpo: M

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

Lotto: 012 - sub. 80

Corpo: N

Possesso: Libero

Lotto: 013 - sub. 99

Corpo: O

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

Lotto: 014 - sub. 100

Corpo: P

Possesso: Libero

Lotto: 015 - sub. 85

Corpo: Q

Possesso: Libero

Lotto: 016 - sub. 87

Corpo: R

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

Lotto: 017 - sub. 91

Corpo: S

Possesso: Libero

Lotto: 018 - sub. 97

Corpo: T

Possesso: Libero

Bene: Via S. Allende - Attigliano - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 019 - sub 1396 - 1453

Corpo: U

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Santa Maria de Mattias - Giove - Giove (TR) - 05024

Lotto: 001 - sub. 76

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - sub. 79

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - sub. 98

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - sub. 84

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - sub. 86

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006 - sub. 88

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 007 - sub. 90

Corpo: G

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 008 - sub. 96

Corpo: H

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 009 - sub. 67

Corpo: I

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 010 - sub. 77

Corpo: L

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 011 - sub. 78

Corpo: M

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 012 - sub. 80

Corpo: N

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 013 - sub. 99

Corpo: O

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 014 - sub. 100

Corpo: P

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 015 - sub. 85

Corpo: Q

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 016 - sub. 87

Corpo: R

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 017 - sub. 91

Corpo: S

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 018 - sub. 97

Corpo: T

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via S. Allende - Attigliano - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 019 - sub 1396 - 1453

Corpo: U

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Santa Maria de Mattias - Giove - Giove (TR) - 05024

Lotto: 001 - sub. 76

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - sub. 79

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003 - sub. 98

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 004 - sub. 84

Corpo: D

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 005 - sub. 86

Corpo: E

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 006 - sub. 88

Corpo: F

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 007 - sub. 90

Corpo: G

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 008 - sub. 96

Corpo: H

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 009 - sub. 67

Corpo: I

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 010 - sub. 77

Corpo: L

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 011 - sub. 78

Corpo: M

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 012 - sub. 80

Corpo: N

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 013 - sub. 99

Corpo: O

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 014 - sub. 100

Corpo: P

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 015 - sub. 85

Corpo: Q

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 016 - sub. 87

Corpo: R

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 017 - sub. 91

Corpo: S

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 018 - sub. 97

Corpo: T

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: Via S. Allende - Attigliano - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 019 - sub 1396 - 1453

Corpo: U

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Santa Maria de Mattias - Giove - Giove (TR) - 05024

Lotto: 001 - sub. 76

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - sub. 79

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - sub. 98

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - sub. 84

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - sub. 86

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - sub. 88

Corpo: F

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 007 - sub. 90

Corpo: G

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 008 - sub. 96

Corpo: H

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 009 - sub. 67

Corpo: I

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 010 - sub. 77

Corpo: L

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 011 - sub. 78

Corpo: M

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 012 - sub. 80

Corpo: N

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 013 - sub. 99

Corpo: O

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 014 - sub. 100

Corpo: P

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 015 - sub. 85

Corpo: Q

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 016 - sub. 87

Corpo: R

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 017 - sub. 91

Corpo: S

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 018 - sub. 97

Corpo: T

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via S. Allende - Attigliano - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 019 - sub 1396 - 1453

Corpo: U

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Santa Maria de Mattias - Giove - Giove (TR) - 05024

Lotto: 001 - sub. 76

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - sub. 79

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - sub. 98

Corpo: C

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - sub. 84

Corpo: D

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - sub. 86

Corpo: E
Misure Penali: NO

Lotto: 006 - sub. 88

Corpo: F
Misure Penali: NO

Lotto: 007 - sub. 90

Corpo: G
Misure Penali: NO

Lotto: 008 - sub. 96

Corpo: H
Misure Penali: NO

Lotto: 009 - sub. 67

Corpo: I
Misure Penali: NO

Lotto: 010 - sub. 77

Corpo: L
Misure Penali: NO

Lotto: 011 - sub. 78

Corpo: M
Misure Penali: NO

Lotto: 012 - sub. 80

Corpo: N
Misure Penali: NO

Lotto: 013 - sub. 99

Corpo: O
Misure Penali: NO

Lotto: 014 - sub. 100

Corpo: P
Misure Penali: NO

Lotto: 015 - sub. 85

Corpo: Q
Misure Penali: NO

Lotto: 016 - sub. 87

Corpo: R
Misure Penali: NO

Lotto: 017 - sub. 91

Corpo: S
Misure Penali: NO

Lotto: 018 - sub. 97

Corpo: T
Misure Penali: NO

Beni: Via S. Allende - Attigliano - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 019 - sub 1396 - 1453

Corpo: U
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Santa Maria de Mattias - Giove - Giove (TR) - 05024

Lotto: 001 - sub. 76

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - sub. 79

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - sub. 98

Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - sub. 84

Corpo: D
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - sub. 86

Corpo: E
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - sub. 88

Corpo: F
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007 - sub. 90

Corpo: G
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 008 - sub. 96

Corpo: H
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 009 - sub. 67

Corpo: I

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 010 - sub. 77

Corpo: L

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 011 - sub. 78

Corpo: M

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 012 - sub. 80

Corpo: N

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 013 - sub. 99

Corpo: O

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 014 - sub. 100

Corpo: P

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 015 - sub. 85

Corpo: Q

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 016 - sub. 87

Corpo: R

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 017 - sub. 91

Corpo: S

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 018 - sub. 97

Corpo: T

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via S. Allende - Attigliano - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 019 - sub 1396 - 1453

Corpo: U

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Santa Maria de Mattias - Giove - Giove (TR) - 05024

Lotto: 001 - sub. 76

Valore complessivo intero: 105.364,35

Lotto: 002 - sub. 79

Valore complessivo intero: 104.971,65

Lotto: 003 - sub. 98

Valore complessivo intero: 66.468,35

Lotto: 004 - sub. 84

Valore complessivo intero: 106.280,65

Lotto: 005 - sub. 86

Valore complessivo intero: 128.963,75

Lotto: 006 - sub. 88

Valore complessivo intero: 73.041,40

Lotto: 007 - sub. 90

Valore complessivo intero: 64.504,85

Lotto: 008 - sub. 96

Valore complessivo intero: 54.117,00

Lotto: 009 - sub. 67

Valore complessivo intero: 6.545,00

Lotto: 010 - sub. 77

Valore complessivo intero: 6.077,50

Lotto: 011 - sub. 78

Valore complessivo intero: 2.094,40

Lotto: 012 - sub. 80

Valore complessivo intero: 5.927,90

Lotto: 013 - sub. 99

Valore complessivo intero: 6.881,60

Lotto: 014 - sub. 100

Valore complessivo intero: 4.132,70

Lotto: 015 - sub. 85

Valore complessivo intero: 6.171,00

Lotto: 016 - sub. 87

Valore complessivo intero: 5.647,40

Lotto: 017 - sub. 91

Valore complessivo intero: 11.266,75

Lotto: 018 - sub. 97

Valore complessivo intero: 10.126,05

Bene: Via S. Allende - Attigliano - Attigliano (TR) - 05012

Lotto: 019 - sub 1396 - 1453

Valore complessivo intero: 161.497,88

Beni in **Giove (TR)**
Località/Frazione **Giove**
Via Santa Maria de Mattias

Lotto: 001 - sub. 76

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: Giove, Via Santa Maria de Mattias

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 4, particella 934, subalterno 76, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano T, comune Giove, categoria A/2, classe 4, consistenza 4, superficie 97 tot. - 85 (escluse aree scoperte), rendita € 247,90

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Via Santa Maria de Matteis, sub. 74, sub. 79

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garages e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono dotati di terrazzi. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Extraurbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

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 giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a Terni il 22/04/2015

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del terreno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita -

a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del 14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Porcacchia Giorgio, Porcacchia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007
Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	<p>Zona C1- Zona di espansione a completamento</p> <p>Questa zona comprende essenzialmente tutte le aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei lotti e le destinazioni d'uso fermo restando la capacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; $luf = 0.34 \text{ mq/mq}$; Altezza massima: $H \text{ max} = 9.50 \text{ ml}$; Numero piani fuori terra = 3; S_m di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; $D_s = 5.00 \text{ ml}$, 7.50 ml dalla strada provinciale; $D_c =$ non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti I_p (Indice di permeabilità) = 20% dell'area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.</p>

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il 06/02/1992 rp. 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui l'immobile è stato edificato a favore del Comune di Giove "contro" i precedenti proprietari.
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 si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte inserite in un edificio plurifamiliare a blocco sito nel Comune di Giove (TR) e di due lotti di terreno adiacenti tra loro siti nel Comune di Attigliano (TR). La grande quantità di beni ha portato alla scelta di presentare e valutare gli stessi come singoli lotti al fine di renderne più semplice e comoda la presentazione sul mercato e la vendita. Unica eccezione per i due terreni che, essendo contigui tra loro, sono presentati come un unico lotto. L'edificio si trova come già detto nel Comune di Giove, in Via Santa Maria de Mattias. Esso è contraddistinto catastalmente al foglio n. 4 - particella n. 934. I sub. interessati sono i seguenti (con specificata la classe catastale).

Subalterni	classe	A/2:	nn.	76-79-84-86-88-90-96-98
Subalterni	classe	C/2:	nn.	78-100
Subalterni	classe	C/6:	nn.	67-77-80-85-87-91-97-99

Era presente in origine anche il sub. 115 (classe C/6) poi escluso dall'incarico in quanto da verifica effettuata esso non esistente come tale perché consistente in realtà in un vano scala (vedasi comunicazioni agli atti).

I due terreni nel Comune di Attigliano (TR) si trovano in Via S. Allende e sono identificati catastalmente al foglio n. 10 - particelle nn. 1396-1453. In totale si hanno quindi n. 20 beni presentati come 19 lotti (unico lotto per i due terreni). La descrizione generale è qui presentata rimandando per i singoli dettagli agli appositi capitoli per la consistenza dei vari lotti.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **192,20**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio è di recente realizzazione e presenta geometria in pianta pressoché rettangolare e la struttura portante è in Cemento Armato. Le rifiniture degli appartamenti appaiono di buon livello con infissi in legno e vetro camera ed esternamente tapparelle in pvc. La porta principale di accesso è della tipologia di sicurezza blindata. La fornitura di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento sono affidate a caldaie autonome che si alimentano tramite serbatoio esterno GPL. Il riscaldamento è della tipologia a pavimento. Si riscontrano leggere macchie di umidità in localizzate e minime zone degli appartamenti al piano terra e la parziale usura del rivestimento esterno delle porte blindate per l'azione della radiazione solare. L'altezza utile degli appartamenti è di 2.70 m. Le cantine garages si trovano al livello interrato e sono dotate di porte in metallo basculanti (garages) o ad una anta (cantine). A causa del naturale declivio della zona l'altezza delle vano interrato è variabile come segue. Circa 2.40 m (sub: 67-80-85-87-99); circa 2.90 m (sub: 77-78-91); circa 3.40 m (97-100).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2015
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a pavimento
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cucina soggiorno	sup reale netta	30,30	1,00	30,30
letto 1	sup reale netta	14,30	1,00	14,30
bagno 1	sup reale netta	4,50	1,00	4,50
letto 2	sup reale netta	16,60	1,00	16,60
bagno 2	sup reale netta	3,90	1,00	3,90
disimpegno	sup reale netta	4,40	1,00	4,40
portico	sup reale netta	8,20	0,33	2,71
area retro via	sup reale netta	70,00	0,33	23,10
area fronte via	sup reale netta	40,00	0,33	13,20
		192,20		113,01

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3

così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.311,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cucina soggiorno	30,30	€ 1.100,00	€ 33.330,00
letto 1	14,30	€ 1.100,00	€ 15.730,00
bagno 1	4,50	€ 1.100,00	€ 4.950,00
letto 2	16,60	€ 1.100,00	€ 18.260,00
bagno 2	3,90	€ 1.100,00	€ 4.290,00
disimpegno	4,40	€ 1.100,00	€ 4.840,00
portico	2,71	€ 1.100,00	€ 2.981,00
area retro via	23,10	€ 1.100,00	€ 25.410,00
area fronte via	13,20	€ 1.100,00	€ 14.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.311,00
Valore corpo			€ 124.311,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 124.311,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.311,00

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]	113,01	€ 124.311,00	€ 124.311,00

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%)	€ 18.646,65
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
redazione APE	€ -300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 105.364,35**

Lotto: 002 - sub. 79

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: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Giove, Via Santa Maria de Mattias

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 4, particella 934, subalterno 79, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano T, comune Giove, categoria A/2, classe 4, consistenza 4, superficie 100 tot. - 90 (escluse aree scoperte), rendita € 247,90

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Via Santa Maria de Matteis, sub. 76, sub. 82

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garages e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono dotati di terrazzi. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Extraurbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

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 giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a Terni il 22/04/2015

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del terreno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del

14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Porcacchia Giorgio, Porcacchia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007

Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	<p>Zona C1- Zona di espansione a completamento</p> <p>Questa zona comprende essenzialmente tutte le aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei lotti e le destinazioni d’uso fermo restando la capacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell’art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; $luf = 0.34 \text{ mq/mq}$; Altezza massima: $H \text{ max} = 9.50 \text{ ml}$; Numero piani fuori terra = 3; Sm di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; $Ds = 5.00 \text{ ml}, 7.50 \text{ ml}$ dalla strada provinciale; $Dc =$ non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti Ip (Indice di permeabilità) = 20% dell’area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il

	06/02/1992 rp 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui l'immobile è stato edificato a favore del Comune di Giove "contro" i precedenti proprietari.
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 si dichiara la conformità urbanistica

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

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte inserite in un edificio plurifamiliare a blocco sito nel Comune di Giove (TR) e di due lotti di terreno adiacenti tra loro siti nel Comune di Attigliano (TR). La grande quantità di beni ha portato alla scelta di presentare e valutare gli stessi come singoli lotti al fine di renderne più semplice e comoda la presentazione sul mercato e la vendita. Unica eccezione per i due terreni che, essendo contigui tra loro, sono presentati come un unico lotto. L'edificio si trova come già detto nel Comune di Giove, in Via Santa Maria de Mattias. Esso è contraddistinto catastalmente al foglio n. 4 - particella n. 934. I sub. interessati sono i seguenti (con specificata la classe catastale).

Subalterni	classe	A/2:	nn.	76-79-84-86-88-90-96-98
Subalterni	classe	C/2:	nn.	78-100
Subalterni	classe	C/6:	nn.	67-77-80-85-87-91-97-99

Era presente in origine anche il sub. 115 (classe C/6) poi escluso dall'incarico in quanto da verifica effettuata esso non esistente come tale perché consistente in realtà in un vano scala (vedasi comunicazioni agli atti).

I due terreni nel Comune di Attigliano (TR) si trovano in Via S. Allende e sono identificati catastalmente al foglio n. 10 - particelle nn. 1396-1453. In totale si hanno quindi n. 20 beni presentati come 19 lotti (unico lotto per i due terreni). La descrizione generale è qui presentata rimandando per i singoli dettagli agli appositi capitoli per la consistenza dei vari lotti.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Tipologia di impianto	autonomo a pavimento
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cucina soggiorno	sup reale netta	36,50	1,00	36,50
letto 1	sup reale netta	16,30	1,00	16,30
bagno 1	sup reale netta	4,30	1,00	4,30
letto 2	sup reale netta	14,40	1,00	14,40
bagno 2	sup reale netta	3,70	1,00	3,70
disimpegno	sup reale netta	3,40	1,00	3,40
area retro via	sup reale netta	53,00	0,33	17,49
area fronte via	sup reale netta	50,00	0,33	16,50
		181,60		112,59

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1700

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente.

Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato

adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3 così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700.

8.3 Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.849,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cucina soggiorno	36,50	€ 1.100,00	€ 40.150,00
letto 1	16,30	€ 1.100,00	€ 17.930,00
bagno 1	4,30	€ 1.100,00	€ 4.730,00
letto 2	14,40	€ 1.100,00	€ 15.840,00
bagno 2	3,70	€ 1.100,00	€ 4.070,00
disimpegno	3,40	€ 1.100,00	€ 3.740,00
area retro via	17,49	€ 1.100,00	€ 19.239,00
area fronte via	16,50	€ 1.100,00	€ 18.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.849,00
Valore corpo			€ 123.849,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 123.849,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 123.849,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo civile [A2]	112,59	€ 123.849,00	€ 123.849,00

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%)	€ 18.577,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
redazione APE	€ -300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 104.971,65
---	---------------------

Lotto: 003 - sub. 98

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: C.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Giove, Via Santa Maria de Mattias

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEL GROSSO COSTRUZIONE IMPIANTI S.R.L., foglio 4, particella 934, subalterno 98, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano 1, comune Giove, categoria A/2, classe 4, consistenza 4, superficie 82 tot. - 74 (escluse aree scoperte), rendita € 247,90

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: sub. 96, sub. 101

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garages e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono dotati di terrazzi. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Extraurbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

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 giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a Terni il 22/04/2015

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **12/06/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del terreno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del 14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Porcacchia Giorgio, Porcacchia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007
Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	Zona C1- Zona di espansione a completamento Questa zona comprende essenzialmente tutte le

	<p>aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei lotti e le destinazioni d'uso fermo restando la capacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; $luf = 0.34 \text{ mq/mq}$; Altezza massima: $H_{max} = 9.50 \text{ ml}$; Numero piani fuori terra = 3; S_m di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; $D_s = 5.00 \text{ ml}$, 7.50 ml dalla strada provinciale; $D_c =$ non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti I_p (Indice di permeabilità) = 20% dell'area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il 06/02/1992 rp 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui l'immobile è stato edificato a favore del Comune

	di Giove "contro" i precedenti proprietari.
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 si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto C

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte inserite in un edificio plurifamiliare a blocco sito nel Comune di Giove (TR) e di due lotti di terreno adiacenti tra loro siti nel Comune di Attigliano (TR). La grande quantità di beni ha portato alla scelta di presentare e valutare gli stessi come singoli lotti al fine di renderne più semplice e comoda la presentazione sul mercato e la vendita. Unica eccezione per i due terreni che, essendo contigui tra loro, sono presentati come un unico lotto. L'edificio si trova come già detto nel Comune di Giove, in Via Santa Maria de Mattias. Esso è contraddistinto catastalmente al foglio n. 4 - particella n. 934. I sub. interessati sono i seguenti (con specificata la classe catastale).

Subalterni	classe	A/2:	nn.	76-79-84-86-88-90-96-98
Subalterni	classe	C/2:	nn.	78-100
Subalterni	classe	C/6:	nn.	67-77-80-85-87-91-97-99

Era presente in origine anche il sub. 115 (classe C/6) poi escluso dall'incarico in quanto da verifica effettuata esso non esistente come tale perché consistente in realtà in un vano scala (vedasi comunicazioni agli atti).

I due terreni nel Comune di Attigliano (TR) si trovano in Via S. Allende e sono identificati catastalmente al foglio n. 10 - particelle nn. 1396-1453.

In totale si hanno quindi n. 20 beni presentati come 19 lotti (unico lotto per i due terreni). La descrizione generale è qui presentata rimandando per i singoli dettagli agli appositi capitoli per la consistenza dei vari lotti.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cucina soggiorno	sup reale netta	28,50	1,00	28,50
letto 1	sup reale netta	15,90	1,00	15,90
bagno 1	sup reale netta	4,40	1,00	4,40
letto 2	sup reale netta	10,80	1,00	10,80
disimpegno	sup reale netta	2,90	1,00	2,90
terrazzo retro via	sup reale netta	23,00	0,33	7,59
terrazzo fronte via	sup reale netta	4,00	0,33	1,32
		89,50		71,41

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi

differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3 così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700.

8.3 Valutazione corpi:

C. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.551,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cucina soggiorno	28,50	€ 1.100,00	€ 31.350,00
letto 1	15,90	€ 1.100,00	€ 17.490,00
bagno 1	4,40	€ 1.100,00	€ 4.840,00
letto 2	10,80	€ 1.100,00	€ 11.880,00
disimpegno	2,90	€ 1.100,00	€ 3.190,00
terrazzo retro via	7,59	€ 1.100,00	€ 8.349,00
terrazzo fronte via	1,32	€ 1.100,00	€ 1.452,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.551,00
Valore corpo			€ 78.551,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.551,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.551,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Abitazione di tipo civile [A2]	71,41	€ 78.551,00	€ 78.551,00

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%)	€ 11.782,65
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
redazione APE	€ -300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 66.468,35
---	-------------

Lotto: 004 - sub. 84

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: D.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Giove, Via Santa Maria de Mattias

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEL GROSSO COSTRUZIONE IMPIANTI S.R.L., foglio 4, particella 934, subalterno 84, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano T, comune Giove, categoria A/2, classe 4, consistenza 4, superficie 97 tot. - 85 (escluse aree scoperte), rendita € 247,90

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Via Santa Maria de Matteis, sub. 86, sub. 82

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garages e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono dotati di terrazzi. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Extraurbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

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 giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a Terni il 22/04/2015

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del terreno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del 14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Porcacchia Giorgio, Porcacchia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007
Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	Zona C1- Zona di espansione a completamento Questa zona comprende essenzialmente tutte le aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per

	<p>queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei lotti e le destinazioni d'uso fermo restando la capacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; luf = 0.34 mq/mq; Altezza massima: H max = 9.50 ml; Numero piani fuori terra = 3; Sm di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; Ds = 5.00 ml, 7.50 ml dalla strada provinciale; Dc = non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti Ip (Indice di permeabilità) = 20% dell'area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il 06/02/1992 rp 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui l'immobile è stato edificato a favore del Comune di Giove "contro" i precedenti proprietari.
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 si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **D**

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte inserite in un edificio plurifamiliare a blocco sito nel Comune di Giove (TR) e di due lotti di terreno adiacenti tra loro siti nel Comune di Attigliano (TR). La grande quantità di beni ha portato alla scelta di presentare e valutare gli stessi come singoli lotti al fine di renderne più semplice e comoda la presentazione sul mercato e la vendita. Unica eccezione per i due terreni che, essendo contigui tra loro, sono presentati come un unico lotto. L'edificio si trova come già detto nel Comune di Giove, in Via Santa Maria de Mattias. Esso è contraddistinto catastalmente al foglio n. 4 - particella n. 934. I sub. interessati sono i seguenti (con specificata la classe catastale).

Subalterni	classe	A/2:	nn.	76-79-84-86-88-90-96-98
Subalterni	classe	C/2:	nn.	78-100
Subalterni	classe	C/6:	nn.	67-77-80-85-87-91-97-99

Era presente in origine anche il sub. 115 (classe C/6) poi escluso dall'incarico in quanto da verifica effettuata esso non esistente come tale perché consistente in realtà in un vano scala (vedasi comunicazioni agli atti).

I due terreni nel Comune di Attigliano (TR) si trovano in Via S. Allende e sono identificati catastalmente al foglio n. 10 - particelle nn. 1396-1453.

In totale si hanno quindi n. 20 beni presentati come 19 lotti (unico lotto per i due terreni). La descrizione generale è qui presentata rimandando per i singoli dettagli agli appositi capitoli per la consistenza dei vari lotti.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **197,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cucina soggiorno	sup reale netta	29,80	1,00	29,80
letto 1	sup reale netta	16,50	1,00	16,50
bagno 1	sup reale netta	4,30	1,00	4,30
letto 2	sup reale netta	13,90	1,00	13,90
bagno 2	sup reale netta	3,90	1,00	3,90
disimpegno	sup reale netta	4,70	1,00	4,70
area retro via	sup reale netta	71,00	0,33	23,43
area fronte via	sup reale netta	45,00	0,33	14,85
portico	sup reale netta	7,90	0,33	2,61
		197,00		113,99

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: 2018

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1700

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni

che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3 così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700.

8.3 Valutazione corpi:

D. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.389,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cucina soggiorno	29,80	€ 1.100,00	€ 32.780,00
letto 1	16,50	€ 1.100,00	€ 18.150,00
bagno 1	4,30	€ 1.100,00	€ 4.730,00
letto 2	13,90	€ 1.100,00	€ 15.290,00
bagno 2	3,90	€ 1.100,00	€ 4.290,00
disimpegno	4,70	€ 1.100,00	€ 5.170,00
area retro via	23,43	€ 1.100,00	€ 25.773,00
area fronte via	14,85	€ 1.100,00	€ 16.335,00
portico	2,61	€ 1.100,00	€ 2.871,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 125.389,00
Valore corpo			€ 125.389,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 125.389,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 125.389,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	Abitazione di tipo civile [A2]	113,99	€ 125.389,00	€ 125.389,00

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%)	€ 18.808,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
redazione APE	€ -300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 106.280,65
---	---------------------

Lotto: 005 - sub. 86

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: E.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Giove, Via Santa Maria de Mattias**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: DEL GROSSO COSTRUZIONE IMPIANTI S.R.L., foglio 4, particella 934, subalterno 86, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano T, comune Giove, categoria A/2, classe 4, consistenza 4.5, superficie 105 tot. - 89 (escluse aree scoperte), rendita € 278.89Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficieConfini: Via Santa Maria de Matteis, sub. 84

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garages e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono dotati di terrazzi. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali (buona)**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Amelia.**Attrazioni paesaggistiche:** oasi Alviano.**Attrazioni storiche:** Castello di Giove.**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Bus Extraurbano 200**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.**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 giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a Terni il 22/04/2015

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **12/06/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del terreno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del 14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Porcacchia Giorgio, Porcacchia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007
Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	Zona C1- Zona di espansione a completamento Questa zona comprende essenzialmente tutte le aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possi-

	<p>bilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei lotti e le destinazioni d'uso fermo restando la capacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; $luf = 0.34 \text{ mq/mq}$; Altezza massima: $H \text{ max} = 9.50 \text{ ml}$; Numero piani fuori terra = 3; S_m di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; $D_s = 5.00 \text{ ml}$, 7.50 ml dalla strada provinciale; $D_c =$ non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti I_p (Indice di permeabilità) = 20% dell'area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il 06/02/1992 rp 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui l'immobile è stato edificato a favore del Comune di Giove "contro" i precedenti proprietari.
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 si dichiara la conformità urbanistica

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

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte inserite in un edificio plurifamiliare a blocco sito nel Comune di Giove (TR) e di due lotti di terreno adiacenti tra loro siti nel Comune di Attigliano (TR). La grande quantità di beni ha portato alla scelta di presentare e valutare gli stessi come singoli lotti al fine di renderne più semplice e comoda la presentazione sul mercato e la vendita. Unica eccezione per i due terreni che, essendo contigui tra loro, sono presentati come un unico lotto. L'edificio si trova come già detto nel Comune di Giove, in Via Santa Maria de Mattias. Esso è contraddistinto catastalmente al foglio n. 4 - particella n. 934. I sub. interessati sono i seguenti (con specificata la classe catastale).

Subalterni	classe	A/2:	nn.	76-79-84-86-88-90-96-98
Subalterni	classe	C/2:	nn.	78-100
Subalterni	classe	C/6:	nn.	67-77-80-85-87-91-97-99

Era presente in origine anche il sub. 115 (classe C/6) poi escluso dall'incarico in quanto da verifica effettuata esso non esistente come tale perché consistente in realtà in un vano scala (vedasi comunicazioni agli atti).

I due terreni nel Comune di Attigliano (TR) si trovano in Via S. Allende e sono identificati catastalmente al foglio n. 10 - particelle nn. 1396-1453.

In totale si hanno quindi n. 20 beni presentati come 19 lotti (unico lotto per i due terreni). La descrizione generale è qui presentata rimandando per i singoli dettagli agli appositi capitoli per la consistenza dei vari lotti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **282,30**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio è di recente realizzazione e presenta geometria in pianta pressoché rettangolare e la struttura portante è in Cemento Armato. Le rifiniture degli appartamenti appaiono di buon livello con infissi in legno e vetro camera ed esternamente tapparelle in pvc. La porta principale di

accesso è della tipologia di sicurezza blindata. La fornitura di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento sono affidate a caldaie autonome che si alimentano tramite serbatoio esterno GPL. Il riscaldamento è della tipologia a pavimento. Si riscontrano leggere macchie di umidità in localizzate e minime zone degli appartamenti al piano terra e la parziale usura del rivestimento esterno delle porte blindate per l'azione della radiazione solare. L'altezza utile degli appartamenti è di 2.70 m. Le cantine garages si trovano al livello interrato e sono dotate di porte in metallo basculanti (garages) o ad una anta (cantine). A causa del naturale declivio della zona l'altezza delle vano interrato è variabile come segue. Circa 2.40 m (sub: 67-80-85-87-99); circa 2.90 m (sub: 77-78-91); circa 3.40 m (97-100).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2015
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a pavimento
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2015
Impianto a norma	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

cucina soggiorno	sup reale netta	25,60	1,00	25,60
letto 1	sup reale netta	15,50	1,00	15,50
bagno 1	sup reale netta	4,60	1,00	4,60
letto 2	sup reale netta	15,80	1,00	15,80
bagno 2	sup reale netta	3,30	1,00	3,30
disimpegno	sup reale netta	2,50	1,00	2,50
area retro via	sup reale netta	95,00	0,33	31,35
area fronte via	sup reale netta	120,00	0,33	39,60
		282,30		138,25

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1700

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3 così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700.

8.3 Valutazione corpi:

E. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 152.075,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cucina soggiorno	25,60	€ 1.100,00	€ 28.160,00
letto 1	15,50	€ 1.100,00	€ 17.050,00
bagno 1	4,60	€ 1.100,00	€ 5.060,00
letto 2	15,80	€ 1.100,00	€ 17.380,00
bagno 2	3,30	€ 1.100,00	€ 3.630,00
disimpegno	2,50	€ 1.100,00	€ 2.750,00
area retro via	31,35	€ 1.100,00	€ 34.485,00
area fronte via	39,60	€ 1.100,00	€ 43.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 152.075,00
Valore corpo			€ 152.075,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 152.075,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 152.075,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
E	Abitazione di tipo civile [A2]	138,25	€ 152.075,00	€ 152.075,00

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%)	€ 22.811,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
redazione APE	€ -300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 128.963,75
---	---------------------

Lotto: 006 - sub. 88

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: F.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Giove, Via Santa Maria de Mattias

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEL GROSSO COSTRUZIONE IMPIANTI S.R.L., foglio 4, particella 934, subalterno 88, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano 1, comune Giove, categoria A/2, classe 4, consistenza 4.5, superficie 92 tot. - 85 (escluse aree scoperte), rendita € 278.89

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: sub. 90

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garages e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono dotati di terrazzi. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Extraurbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

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 giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a Terni il 22/04/2015

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del terreno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del 14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Porcacchia Giorgio, Porcacchia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007
Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	Zona C1- Zona di espansione a completamento Questa zona comprende essenzialmente tutte le aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei lotti e le destinazioni d'uso fermo restando la ca-

	<p>pacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; $luf = 0.34 \text{ mq/mq}$; Altezza massima: $H_{\text{max}} = 9.50 \text{ ml}$; Numero piani fuori terra = 3; S_m di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; $D_s = 5.00 \text{ ml}$, 7.50 ml dalla strada provinciale; $D_c =$ non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti I_p (Indice di permeabilità) = 20% dell'area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il 06/02/1992 rp 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui l'immobile è stato edificato a favore del Comune di Giove "contro" i precedenti proprietari.
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 si dichiara la conformità urbanistica

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

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte inserite in un edificio plurifamiliare a blocco sito nel Comune di Giove (TR) e di due lotti di terreno adiacenti tra loro siti nel Comune di Attigliano (TR). La grande quantità di beni ha portato alla scelta di presentare e valutare gli stessi come singoli lotti al fine di renderne più semplice e comoda la presentazione sul mercato e la vendita. Unica eccezione per i due terreni che, essendo contigui tra loro, sono presentati come un unico lotto. L'edificio si trova come già detto nel Comune di Giove, in Via Santa Maria de Mattias. Esso è contraddistinto catastalmente al foglio n. 4 - particella n. 934. I sub. interessati sono i seguenti (con specificata la classe catastale).

Subalterni	classe	A/2:	nn.	76-79-84-86-88-90-96-98
Subalterni	classe	C/2:	nn.	78-100
Subalterni	classe	C/6:	nn.	67-77-80-85-87-91-97-99

Era presente in origine anche il sub. 115 (classe C/6) poi escluso dall'incarico in quanto da verifica effettuata esso non esistente come tale perché consistente in realtà in un vano scala (vedasi comunicazioni agli atti).

I due terreni nel Comune di Attigliano (TR) si trovano in Via S. Allende e sono identificati catastalmente al foglio n. 10 - particelle nn. 1396-1453. In totale si hanno quindi n. 20 beni presentati come 19 lotti (unico lotto per i due terreni). La descrizione generale è qui presentata rimandando per i singoli dettagli agli appositi capitoli per la consistenza dei vari lotti.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,70**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio è di recente realizzazione e presenta geometria in pianta pressoché rettangolare e la struttura portante è in Cemento Armato. Le rifiniture degli appartamenti appaiono di buon livello con infissi in legno e vetro camera ed esternamente tapparelle in pvc. La porta principale di accesso è della tipologia di sicurezza blindata. La fornitura di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento sono affidate a caldaie autonome che si alimentano tramite serbatoio esterno GPL. Il riscaldamento è della tipologia a pavimento. Si riscontrano leggere macchie di umidità in localizzate e minime zone degli appartamenti al piano terra e la parziale usura del rivestimento esterno delle porte blindate per l'azione della radiazione solare. L'altezza utile degli appartamenti è di 2.70 m. Le cantine garages si trovano al livello interrato

e sono dotate di porte in metallo basculanti (garages) o ad una anta (cantine). A causa del naturale declivio della zona l'altezza delle vano interrato è variabile come segue. Circa 2.40 m (sub: 67-80-85-87-99); circa 2.90 m (sub: 77-78-91); circa 3.40 m (97-100).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2015
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a pavimento
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2015
Impianto a norma	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cucina soggiorno	sup reale netta	27,00	1,00	27,00
letto 1	sup reale netta	17,10	1,00	17,10
bagno 1	sup reale netta	7,00	1,00	7,00
letto 2	sup reale netta	12,40	1,00	12,40
disimpegno	sup reale netta	4,90	1,00	4,90
terrazzo retro via	sup reale netta	6,50	0,33	2,15

terrazzo fronte via	sup reale netta	13,30	0,33	4,39
bagno 2	sup reale netta	3,50	1,00	3,50
		91,70		78,43

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: 2018

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1700

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3 così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700.

8.3 Valutazione corpi:

F. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.284,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cucina soggiorno	27,00	€ 1.100,00	€ 29.700,00
letto 1	17,10	€ 1.100,00	€ 18.810,00
bagno 1	7,00	€ 1.100,00	€ 7.700,00

letto 2	12,40	€ 1.100,00	€ 13.640,00
disimpegno	4,90	€ 1.100,00	€ 5.390,00
terrazzo retro via	2,15	€ 1.100,00	€ 2.365,00
terrazzo fronte via	4,39	€ 1.100,00	€ 4.829,00
bagno 2	3,50	€ 1.100,00	€ 3.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.284,00
Valore corpo			€ 86.284,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.284,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.284,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
F	Abitazione di tipo civile [A2]	78,43	€ 86.284,00	€ 86.284,00

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%)	€ 12.942,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
redazione APE	€ -300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.041,40
---	--------------------

Lotto: 007 - sub. 90

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: G.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Giove, Via Santa Maria de Mattias

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEL GROSSO COSTRUZIONE IMPIANTI S.R.L., foglio 4, particella 934, subalterno 90, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano 1, comune Giove, categoria A/2, classe 4, con-

sistenza 4, superficie 81 tot. - 73 (escluse aree scoperte), rendita € 247.90

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: sub. 88, sub. 92

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garages e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono dotati di terrazzi. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Extraurbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a Terni il 22/04/2015

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del terreno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del 14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Porcacchia Giorgio, Porcacchia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007
Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	Zona C1- Zona di espansione a completamento Questa zona comprende essenzialmente tutte le aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei lotti e le destinazioni d'uso fermo restando la capacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in

	questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; luf = 0.34 mq/mq; Altezza massima: H max = 9.50 ml; Numero piani fuori terra = 3; Sm di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; Ds = 5.00 ml, 7.50 ml dalla strada provinciale; Dc = non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti Ip (Indice di permeabilità) = 20% dell'area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il 06/02/1992 rp 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui l'immobile è stato edificato a favore del Comune di Giove "contro" i precedenti proprietari.
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 si dichiara la conformità urbanistica

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

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte inserite in un edificio plurifamiliare a blocco sito nel Comune di Giove (TR) e di due lotti di terreno adiacenti tra loro siti nel Comune di Attigliano (TR). La grande quantità di beni ha portato alla scelta di presentare e valutare gli stessi come singoli lotti al fine di renderne più semplice e comoda la presentazione sul mercato e la vendita. Unica eccezione per i due terreni che, essendo contigui tra loro, sono presentati come un unico lotto. L'edificio si trova come già detto nel Comune di Giove, in Via Santa Maria de Mattias. Esso è contraddistinto catastalmente al foglio n. 4 - particella n. 934. I sub. interessati sono i seguenti (con specificata la classe catastale).

Subalterni	classe	A/2:	nn.	76-79-84-86-88-90-96-98
Subalterni	classe	C/2:	nn.	78-100
Subalterni	classe	C/6:	nn.	67-77-80-85-87-91-97-99

Era presente in origine anche il sub. 115 (classe C/6) poi escluso dall'incarico in quanto da verifica effettuata esso non esistente come tale perché consistente in realtà in un vano scala (vedasi comunicazioni agli atti).

I due terreni nel Comune di Attigliano (TR) si trovano in Via S. Allende e sono identificati catastalmente al foglio n. 10 - particelle nn. 1396-1453. In totale si hanno quindi n. 20 beni presentati come 19 lotti (unico lotto per i due terreni). La descrizione generale è qui presentata rimandando per i singoli dettagli agli appositi capitoli per la consistenza dei vari lotti.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,20**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio è di recente realizzazione e presenta geometria in pianta pressoché rettangolare e la struttura portante è in Cemento Armato. Le rifiniture degli appartamenti appaiono di buon livello con infissi in legno e vetro camera ed esternamente tapparelle in pvc. La porta principale di accesso è della tipologia di sicurezza blindata. La fornitura di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento sono affidate a caldaie autonome che si alimentano tramite serbatoio esterno GPL. Il riscaldamento è della tipologia a pavimento. Si riscontrano leggere macchie di umidità in localizzate e minime zone degli appartamenti al piano terra e la parziale usura del rivestimento esterno delle porte blindate per l'azione della radiazione solare. L'altezza utile degli appartamenti è di 2.70 m. Le cantine garages si trovano al livello interrato e sono dotate di porte in metallo basculanti (garages) o ad una anta (cantine). A causa del naturale declivio della zona l'altezza delle vano interrato è variabile come segue. Circa 2.40 m (sub: 67-80-85-87-99); circa 2.90 m (sub: 77-78-91); circa 3.40 m (97-100).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento**

in opera condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2015
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a pavimento
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2015
Impianto a norma	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cucina soggiorno	sup reale netta	27,90	1,00	27,90
letto 1	sup reale netta	14,50	1,00	14,50
bagno 1	sup reale netta	4,40	1,00	4,40
letto 2	sup reale netta	10,70	1,00	10,70
disimpegno	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
terrazzo retro via	sup reale netta	22,70	0,33	7,49
terrazzo fronte via	sup reale netta	4,00	0,33	1,32
		87,20		69,31

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: 2018

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino

e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3 così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700.

8.3 Valutazione corpi:

G. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.241,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cucina soggiorno	27,90	€ 1.100,00	€ 30.690,00
letto 1	14,50	€ 1.100,00	€ 15.950,00
bagno 1	4,40	€ 1.100,00	€ 4.840,00
letto 2	10,70	€ 1.100,00	€ 11.770,00
disimpegno	3,00	€ 1.100,00	€ 3.300,00
terrazzo retro via	7,49	€ 1.100,00	€ 8.239,00
terrazzo fronte via	1,32	€ 1.100,00	€ 1.452,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.241,00
Valore corpo			€ 76.241,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 76.241,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 76.241,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
G	Abitazione di tipo civile [A2]	69,31	€ 76.241,00	€ 76.241,00

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%)	€ 11.436,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
redazione APE	€ -300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.504,85
---	--------------------

Lotto: 008 - sub. 96

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: H.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Giove, Via Santa Maria de Mattias

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEL GROSSO COSTRUZIONE IMPIANTI S.R.L., foglio 4, particella 934, subalterno 96, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano 1, comune Giove, categoria A/2, classe 4, consistenza 3, superficie 66 tot. - 62 (escluse aree scoperte), rendita € 185.92

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: sub. 98, sub. 92

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garages e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono dotati di terrazzi. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Extraurbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data

07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a Terni il 22/04/2015

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 12/06/2003 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante

dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del terreno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del 14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Porcacchia Giorgio, Porcacchia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007
Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	Zona C1- Zona di espansione a completamento Questa zona comprende essenzialmente tutte le aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei lotti e le destinazioni d'uso fermo restando la capacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; luf = 0.34 mq/mq; Altezza massima: H max = 9.50 ml; Numero piani fuori terra = 3; Sm di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del

	presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; Ds = 5.00 ml, 7.50 ml dalla strada provinciale; Dc = non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti Ip (Indice di permeabilità) = 20% dell'area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il 06/02/1992 rp 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui l'immobile è stato edificato a favore del Comune di Giove "contro" i precedenti proprietari.
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 si dichiara la conformità urbanistica

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

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte inserite in un edificio plurifamiliare a blocco sito nel Comune di Giove (TR) e di due lotti di terreno adiacenti tra loro siti nel Comune di Attigliano (TR). La grande quantità di beni ha portato alla scelta di presentare e valutare gli stessi come singoli lotti al fine

parelle materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a pavimento
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cucina soggiorno	sup reale netta	35,20	1,00	35,20
letto 1	sup reale netta	14,50	1,00	14,50
bagno 1	sup reale netta	3,50	1,00	3,50
disimpegno	sup reale netta	1,40	1,00	1,40
terrazzo retro via	sup reale netta	10,90	0,33	3,60
		65,50		58,20

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: 2018

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incetra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di

debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3 così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700.

8.3 Valutazione corpi:

H. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.020,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cucina soggiorno	35,20	€ 1.100,00	€ 38.720,00
letto 1	14,50	€ 1.100,00	€ 15.950,00
bagno 1	3,50	€ 1.100,00	€ 3.850,00
disimpegno	1,40	€ 1.100,00	€ 1.540,00
terrazzo retro via	3,60	€ 1.100,00	€ 3.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.020,00
Valore corpo			€ 64.020,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.020,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.020,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
H	Abitazione di tipo civile [A2]	58,20	€ 64.020,00	€ 64.020,00

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%)	€ 9.603,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
redazione APE	€ -300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.117,00
---	--------------------

Lotto: 009 - sub. 67

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: I.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Giove, Via Santa Maria de Mattias

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEL GROSSO COSTRUZIONE IMPIANTI S.R.L., foglio 4, particella 934, subalterno 67, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano S1, comune Giove, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 23 tot., rendita € 42.3

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: sub. 30, sub. 85

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garages e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono dotati di terrazzi. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Extraurbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a Terni il 22/04/2015

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del ter-

reno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del 14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Porcaccia Giorgio, Porcaccia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007
Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	<p>Zona C1- Zona di espansione a completamento</p> <p>Questa zona comprende essenzialmente tutte le aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei lotti e le destinazioni d’uso fermo restando la capacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell’art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; $luf = 0.34 \text{ mq/mq}$; Altezza massima: $H \text{ max} = 9.50 \text{ ml}$; Numero piani fuori terra = 3; S_m di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; $D_s = 5.00 \text{ ml}$, 7.50 ml dalla strada provinciale; $D_c =$ non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti I_p (Indice di permeabilità) = 20% dell’area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile;</p>

	sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il 06/02/1992 rp 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui l'immobile è stato edificato a favore del Comune di Giove "contro" i precedenti proprietari.
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 si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto I

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte inserite in un edificio plurifamiliare a blocco sito nel Comune di Giove (TR) e di due lotti di terreno adiacenti tra loro siti nel Comune di Attigliano (TR). La grande quantità di beni ha portato alla scelta di presentare e valutare gli stessi come singoli lotti al fine di renderne più semplice e comoda la presentazione sul mercato e la vendita. Unica eccezione per i due terreni che, essendo contigui tra loro, sono presentati come un unico lotto. L'edificio si trova come già detto nel Comune di Giove, in Via Santa Maria de Mattias. Esso è contraddistinto catastalmente al foglio n. 4 - particella n. 934. I sub. interessati sono i seguenti (con specificata la classe catastale).

Subalterni	classe	A/2:	nn.	76-79-84-86-88-90-96-98
Subalterni	classe	C/2:	nn.	78-100
Subalterni	classe	C/6:	nn.	67-77-80-85-87-91-97-99

Era presente in origine anche il sub. 115 (classe C/6) poi escluso dall'incarico in quanto da verifica effettuata esso non esistente come tale perché consistente in realtà in un vano scala (vedasi comunicazioni agli atti).

I due terreni nel Comune di Attigliano (TR) si trovano in Via S. Allende e sono identificati catastalmente al

foglio n. 10 - particelle nn. 1396-1453.

In totale si hanno quindi n. 20 beni presentati come 19 lotti (unico lotto per i due terreni). La descrizione generale è qui presentata rimandando per i singoli dettagli agli appositi capitoli per la consistenza dei vari lotti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21,20**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio è di recente realizzazione e presenta geometria in pianta pressoché rettangolare e la struttura portante è in Cemento Armato. Le rifiniture degli appartamenti appaiono di buon livello con infissi in legno e vetro camera ed esternamente tapparelle in pvc. La porta principale di accesso è della tipologia di sicurezza blindata. La fornitura di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento sono affidate a caldaie autonome che si alimentano tramite serbatoio esterno GPL. Il riscaldamento è della tipologia a pavimento. Si riscontrano leggere macchie di umidità in localizzate e minime zone degli appartamenti al piano terra e la parziale usura del rivestimento esterno delle porte blindate per l'azione della radiazione solare. L'altezza utile degli appartamenti è di 2.70 m. Le cantine garages si trovano al livello interrato e sono dotate di porte in metallo basculanti (garages) o ad una anta (cantine). A causa del naturale declivio della zona l'altezza delle vano interrato è variabile come segue. Circa 2.40 m (sub: 67-80-85-87-99); circa 2.90 m (sub: 77-78-91); circa 3.40 m (97-100).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante scorrevoli e fissi** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup reale netta	21,20	0,33	7,00
		21,20		7,00

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: 2018

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1700

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incetra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e

funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3 così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700 (con coefficiente 1/3 per garages e cantine).

8.3 Valutazione corpi:**I. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	7,00	€ 1.100,00	€ 7.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.700,00
Valore corpo			€ 7.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
I	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	7,00	€ 7.700,00	€ 7.700,00

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%) € 1.155,00

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: € 6.545,00

Lotto: 010 - sub. 77

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: L.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Giove, Via Santa Maria de Mattias

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEL GROSSO COSTRUZIONE IMPIANTI S.R.L., foglio 4, particella 934, subalterno 77, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano S1, comune Giove, categoria C/6, classe 3, con-

sistenza 20 mq, superficie 22 tot., rendita € 40.28

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: sub. 104, sub. 95

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garages e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono dotati di terrazzi. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Extraurbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

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 giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a Terni il 22/04/2015

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del terreno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del 14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Porcacchia Giorgio, Porcacchia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007
Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	Zona C1- Zona di espansione a completamento Questa zona comprende essenzialmente tutte le aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei lotti e le destinazioni d'uso fermo restando la capacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004,

	n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; luf = 0.34 mq/mq; Altezza massima: H max = 9.50 ml; Numero piani fuori terra = 3; Sm di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; Ds = 5.00 ml, 7.50 ml dalla strada provinciale; Dc = non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti Ip (Indice di permeabilità) = 20% dell'area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il 06/02/1992 rp 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui l'immobile è stato edificato a favore del Comune di Giove "contro" i precedenti proprietari.
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 si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto L

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte inserite in un edificio plurifamiliare a blocco sito nel Comune di Giove (TR) e di due lotti di terreno adiacenti tra loro siti nel Comune di Attigliano (TR). La grande quantità di beni ha portato alla scelta di presentare e valutare gli stessi come singoli lotti al fine di renderne più semplice e comoda la presentazione sul mercato e la vendita. Unica eccezione per i due terreni che, essendo contigui tra loro, sono presentati come un unico lotto. L'edificio si trova come già detto nel Comune di Giove, in Via Santa Maria de Mattias. Esso è contraddistinto catastalmente al foglio n. 4 - particella n. 934. I sub. interessati sono i seguenti (con specificata la classe catastale).

Subalterni	classe	A/2:	nn.	76-79-84-86-88-90-96-98
Subalterni	classe	C/2:	nn.	78-100
Subalterni	classe	C/6:	nn.	67-77-80-85-87-91-97-99

Era presente in origine anche il sub. 115 (classe C/6) poi escluso dall'incarico in quanto da verifica effettuata esso non esistente come tale perché consistente in realtà in un vano scala (vedasi comunicazioni agli atti).

I due terreni nel Comune di Attigliano (TR) si trovano in Via S. Allende e sono identificati catastalmente al foglio n. 10 - particelle nn. 1396-1453. In totale si hanno quindi n. 20 beni presentati come 19 lotti (unico lotto per i due terreni). La descrizione generale è qui presentata rimandando per i singoli dettagli agli appositi capitoli per la consistenza dei vari lotti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,70**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio è di recente realizzazione e presenta geometria in pianta pressoché rettangolare e la struttura portante è in Cemento Armato. Le rifiniture degli appartamenti appaiono di buon livello con infissi in legno e vetro camera ed esternamente tapparelle in pvc. La porta principale di accesso è della tipologia di sicurezza blindata. La fornitura di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento sono affidate a caldaie autonome che si alimentano tramite serbatoio esterno GPL. Il riscaldamento è della tipologia a pavimento. Si riscontrano leggere macchie di umidità in localizzate e minime zone degli appartamenti al piano terra e la parziale usura del rivestimento esterno delle porte blindate per l'azione della radiazione solare. L'altezza utile degli appartamenti è di 2.70 m. Le cantine garages si trovano al livello interrato e sono dotate di porte in metallo basculanti (garages) o ad una anta (cantine). A causa del naturale declivio della zona l'altezza delle vano interrato è variabile come segue. Circa 2.40 m (sub: 67-80-85-87-99); circa 2.90 m (sub: 77-78-91); circa 3.40 m (97-100).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante scorrevoli e fissi** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup reale netta	19,70	0,33	6,50
		19,70		6,50

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: 2018

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene

necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3 così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700 (con coefficiente 1/3 per garages e cantine).

8.3 Valutazione corpi:

L. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.150,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	6,50	€ 1.100,00	€ 7.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.150,00
Valore corpo			€ 7.150,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
L	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	6,50	€ 7.150,00	€ 7.150,00

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%) € 1.072,50

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: € 6.077,50

Lotto: 011 - sub. 78

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: M.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Giove, Via Santa Maria de Mattias

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEL GROSSO COSTRUZIONE IMPIANTI S.R.L., foglio 4, particella 934, subalterno 78, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano S1, comune Giove, categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, superficie 8 tot., rendita € 15.91

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: sub. 91, sub. 75

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garages e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono dotati di terrazzi. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Extraurbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

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 giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a Terni il 22/04/2015

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del terreno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del 14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Porcaccia Giorgio, Porcaccia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007
Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	Zona C1- Zona di espansione a completamento

	<p>Questa zona comprende essenzialmente tutte le aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei lotti e le destinazioni d'uso fermo restando la capacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; $luf = 0.34 \text{ mq/mq}$; Altezza massima: $H \text{ max} = 9.50 \text{ ml}$; Numero piani fuori terra = 3; S_m di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; $D_s = 5.00 \text{ ml}$, 7.50 ml dalla strada provinciale; $D_c =$ non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti I_p (Indice di permeabilità) = 20% dell'area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il 06/02/1992 rp 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui

	l'immobile è stato edificato a favore del Comune di Giove "contro" i precedenti proprietari.
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 si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **M**

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte inserite in un edificio plurifamiliare a blocco sito nel Comune di Giove (TR) e di due lotti di terreno adiacenti tra loro siti nel Comune di Attigliano (TR). La grande quantità di beni ha portato alla scelta di presentare e valutare gli stessi come singoli lotti al fine di renderne più semplice e comoda la presentazione sul mercato e la vendita. Unica eccezione per i due terreni che, essendo contigui tra loro, sono presentati come un unico lotto. L'edificio si trova come già detto nel Comune di Giove, in Via Santa Maria de Mattias. Esso è contraddistinto catastalmente al foglio n. 4 - particella n. 934. I sub. interessati sono i seguenti (con specificata la classe catastale).

Subalterni	classe	A/2:	nn.	76-79-84-86-88-90-96-98
Subalterni	classe	C/2:	nn.	78-100
Subalterni	classe	C/6:	nn.	67-77-80-85-87-91-97-99

Era presente in origine anche il sub. 115 (classe C/6) poi escluso dall'incarico in quanto da verifica effettuata esso non esistente come tale perché consistente in realtà in un vano scala (vedasi comunicazioni agli atti).

I due terreni nel Comune di Attigliano (TR) si trovano in Via S. Allende e sono identificati catastalmente al foglio n. 10 - particelle nn. 1396-1453.

In totale si hanno quindi n. 20 beni presentati come 19 lotti (unico lotto per i due terreni). La descrizione generale è qui presentata rimandando per i singoli dettagli agli appositi capitoli per la consistenza dei vari lotti.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

--	--	--	--	--

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1700

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati ripar-

ametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3 così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700 (con coefficiente 1/3 per garages e cantine).

8.3 Valutazione corpi:

M. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.464,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	2,24	€ 1.100,00	€ 2.464,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.464,00
Valore corpo			€ 2.464,00
Valore Accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 2.464,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.464,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
M	Magazzini e locali di deposito [C2]	2,24	€ 2.464,00	€ 2.464,00

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%)	€ 369,60
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:	€ 2.094,40
---	-------------------

Lotto: 012 - sub. 80

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: N.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Giove, Via Santa Maria de Mattias

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEL GROSSO COSTRUZIONE IMPIANTI S.R.L., foglio 4, particella 934, subalterno 80, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano S1, comune Giove, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie 21 tot., rendita € 38.27

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: sub. 95, sub. 106

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale

come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garages e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono dotati di terrazzi. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Extraurbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a Terni il 22/04/2015

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **12/06/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno

foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del terreno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del 14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Porcacchia Giorgio, Porcacchia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007
Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	<p>Zona C1- Zona di espansione a completamento</p> <p>Questa zona comprende essenzialmente tutte le aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei lotti e le destinazioni d'uso fermo restando la capacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; luf = 0.34 mq/mq; Altezza massima: H max = 9.50 ml; Numero piani fuori terra = 3; Sm di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; Ds = 5.00 ml, 7.50 ml dalla strada provinciale; Dc = non inferiore a 5.00</p>

	ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti Ip (Indice di permeabilità) = 20% dell'area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il 06/02/1992 rp 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui l'immobile è stato edificato a favore del Comune di Giove "contro" i precedenti proprietari.
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 si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto N

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte inserite in un edificio plurifamiliare a blocco sito nel Comune di Giove (TR) e di due lotti di terreno adiacenti tra loro siti nel Comune di Attigliano (TR). La grande quantità di beni ha portato alla scelta di presentare e valutare gli stessi come singoli lotti al fine di renderne più semplice e comoda la presentazione sul mercato e la vendita. Unica eccezione per i due terreni che, essendo contigui tra loro, sono presentati come un unico lotto. L'edificio si trova come già detto nel Comune di Giove, in Via Santa Maria de Mattias. Esso è contraddistinto

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup reale netta	19,20	0,33	6,34
		19,20		6,34

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: 2018

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1700

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi

differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3 così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700 (con coefficiente 1/3 per garages e cantine).

8.3 Valutazione corpi:

N. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.974,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	6,34	€ 1.100,00	€ 6.974,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.974,00
Valore corpo			€ 6.974,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.974,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.974,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
N	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	6,34	€ 6.974,00	€ 6.974,00

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%)	€ 1.046,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.927,90
---	------------

Lotto: 013 - sub. 99

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: O.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Giove, Via Santa Maria de Mattias

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEL GROSSO COSTRUZIONE IMPIANTI S.R.L., foglio 4, particella 934, subalterno 99, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano S1, comune Giove, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie 24 tot., rendita € 44.31

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: sub. 83, sub. 108

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garages e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono dotati di terrazzi. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Extraurbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

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 giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a Terni il 22/04/2015

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del terreno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del 14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS,

ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Porcacchia Giorgio, Porcacchia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007
Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	Zona C1- Zona di espansione a completamento Questa zona comprende essenzialmente tutte le aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente

	<p>alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei lotti e le destinazioni d'uso fermo restando la capacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; $luf = 0.34 \text{ mq/mq}$; Altezza massima: $H \text{ max} = 9.50 \text{ ml}$; Numero piani fuori terra = 3; S_m di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; $D_s = 5.00 \text{ ml}$, 7.50 ml dalla strada provinciale; $D_c =$ non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti I_p (Indice di permeabilità) = 20% dell'area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il 06/02/1992 rp 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui l'immobile è stato edificato a favore del Comune di Giove "contro" i precedenti proprietari.
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 si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto O**

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte inserite in un edificio plurifamiliare a blocco sito nel Comune di Giove (TR) e di due lotti di terreno adiacenti tra loro siti nel Comune di Attigliano (TR). La grande quantità di beni ha portato alla scelta di presentare e valutare gli stessi come singoli lotti al fine di renderne più semplice e comoda la presentazione sul mercato e la vendita. Unica eccezione per i due terreni che, essendo contigui tra loro, sono presentati come un unico lotto. L'edificio si trova come già detto nel Comune di Giove, in Via Santa Maria de Mattias. Esso è contraddistinto catastalmente al foglio n. 4 - particella n. 934. I sub. interessati sono i seguenti (con specificata la classe catastale).

Subalterni	classe	A/2:	nn.	76-79-84-86-88-90-96-98
Subalterni	classe	C/2:	nn.	78-100
Subalterni	classe	C/6:	nn.	67-77-80-85-87-91-97-99

Era presente in origine anche il sub. 115 (classe C/6) poi escluso dall'incarico in quanto da verifica effettuata esso non esistente come tale perché consistente in realtà in un vano scala (vedasi comunicazioni agli atti).

I due terreni nel Comune di Attigliano (TR) si trovano in Via S. Allende e sono identificati catastalmente al foglio n. 10 - particelle nn. 1396-1453.

In totale si hanno quindi n. 20 beni presentati come 19 lotti (unico lotto per i due terreni). La descrizione generale è qui presentata rimandando per i singoli dettagli agli appositi capitoli per la consistenza dei vari lotti.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,30**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio è di recente realizzazione e presenta geometria in pianta pressoché rettangolare e la struttura portante è in Cemento Armato. Le rifiniture degli appartamenti appaiono di buon livello con infissi in legno e vetro camera ed esternamente tapparelle in pvc. La porta principale di accesso è della tipologia di sicurezza blindata. La fornitura di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento sono affidate a caldaie autonome che si alimentano tramite serbatoio esterno GPL. Il riscaldamento è della tipo-

logia a pavimento. Si riscontrano leggere macchie di umidità in localizzate e minime zone degli appartamenti al piano terra e la parziale usura del rivestimento esterno delle porte blindate per l'azione della radiazione solare. L'altezza utile degli appartamenti è di 2.70 m. Le cantine garages si trovano al livello interrato e sono dotate di porte in metallo basculanti (garages) o ad una anta (cantine). A causa del naturale declivio della zona l'altezza delle vano interrato è variabile come segue. Circa 2.40 m (sub: 67-80-85-87-99); circa 2.90 m (sub: 77-78-91); circa 3.40 m (97-100).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante scorrevoli e fissi** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup reale netta	22,30	0,33	7,36
		22,30		7,36

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: 2018

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incena sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di

debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3 così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700 (con coefficiente 1/3 per garages e cantine).

8.3 Valutazione corpi:

O. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.096,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	7,36	€ 1.100,00	€ 8.096,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.096,00
Valore corpo			€ 8.096,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.096,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.096,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
O	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	7,36	€ 8.096,00	€ 8.096,00

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. (

€ 1.214,40

min.15%)

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: € 6.881,60

Lotto: 014 - sub. 100

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: P.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Giove, Via Santa Maria de Mattias****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: DEL GROSSO COSTRUZIONE IMPIANTI S.R.L., foglio 4, particella 934, subalterno 100, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano S1, comune Giove, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 16 tot., rendita € 29.54Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficieConfini: sub. 97, scala comune

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garages e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono dotati di terrazzi. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Extraurbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a Terni il 22/04/2015

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del terreno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del 14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Porcacchia Giorgio, Porcacchia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007
Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	<p>Zona C1- Zona di espansione a completamento</p> <p>Questa zona comprende essenzialmente tutte le aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei lotti e le destinazioni d'uso fermo restando la capacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; $luf = 0.34 \text{ mq/mq}$; Altezza massima: $H \text{ max} = 9.50 \text{ ml}$; Numero piani fuori terra = 3; S_m di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; $D_s = 5.00 \text{ ml}$, 7.50 ml dalla strada provinciale; $D_c =$ non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti I_p (Indice di permeabilità) = 20% dell'area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.</p>

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il 06/02/1992 rp 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui l'immobile è stato edificato a favore del Comune di Giove "contro" i precedenti proprietari.
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 si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **P**

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte inserite in un edificio plurifamiliare a blocco sito nel Comune di Giove (TR) e di due lotti di terreno adiacenti tra loro siti nel Comune di Attigliano (TR). La grande quantità di beni ha portato alla scelta di presentare e valutare gli stessi come singoli lotti al fine di renderne più semplice e comoda la presentazione sul mercato e la vendita. Unica eccezione per i due terreni che, essendo contigui tra loro, sono presentati come un unico lotto. L'edificio si trova come già detto nel Comune di Giove, in Via Santa Maria de Mattias. Esso è contraddistinto catastalmente al foglio n. 4 - particella n. 934. I sub. interessati sono i seguenti (con specificata la classe catastale).

Subalterni	classe	A/2:	nn.	76-79-84-86-88-90-96-98
Subalterni	classe	C/2:	nn.	78-100
Subalterni	classe	C/6:	nn.	67-77-80-85-87-91-97-99

Era presente in origine anche il sub. 115 (classe C/6) poi escluso dall'incarico in quanto da verifica effettuata esso non esistente come tale perché consistente in realtà in un vano scala (vedasi comunicazioni agli atti).

I due terreni nel Comune di Attigliano (TR) si trovano in Via S. Allende e sono identificati catastalmente al foglio n. 10 - particelle nn. 1396-1453. In totale si hanno quindi n. 20 beni presentati come 19 lotti (unico lotto per i due terreni). La descrizione generale è qui presentata rimandando per i singoli dettagli agli appositi capitoli per la consistenza dei vari lotti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup reale netta	13,40	0,33	4,42
		13,40		4,42

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: 2018

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1700

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3 così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700 (con coefficiente 1/3 per garages e cantine).

8.3 Valutazione corpi:

P. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.862,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	4,42	€ 1.100,00	€ 4.862,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.862,00
Valore corpo			€ 4.862,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.862,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.862,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
P	Magazzini e locali di deposito [C2]	4,42	€ 4.862,00	€ 4.862,00

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%)	€ 729,30
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:	€ 4.132,70
---	-------------------

Lotto: 015 - sub. 85

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: Q.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Giove, Via Santa Maria de Mattias

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEL GROSSO COSTRUZIONE IMPIANTI S.R.L., foglio 4, particella 934, subalterno 85, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano S1, comune Giove, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie 22 tot., rendita € 40.28

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: sub. 67, sub. 108

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garage e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono dotati di terrazzi. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Extraurbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a Terni il 22/04/2015

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del terreno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del 14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Porcacchia Giorgio, Porcacchia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007
Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	Zona C1- Zona di espansione a completamento Questa zona comprende essenzialmente tutte le aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei lotti e le destinazioni d'uso fermo restando la capacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; luf = 0.34 mq/mq; Altezza massima: H max =

	9.50 ml; Numero piani fuori terra = 3; Sm di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; Ds = 5.00 ml, 7.50 ml dalla strada provinciale; Dc = non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti Ip (Indice di permeabilità) = 20% dell'area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il 06/02/1992 rp 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui l'immobile è stato edificato a favore del Comune di Giove "contro" i precedenti proprietari.
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 si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Q**

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte in-

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3 così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700 (con coefficiente 1/3 per garages e cantine).

8.3 Valutazione corpi:**Q. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.260,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	6,60	€ 1.100,00	€ 7.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.260,00
Valore corpo			€ 7.260,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.260,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.260,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Q	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	6,60	€ 7.260,00	€ 7.260,00

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%) € 1.089,00

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: € 6.171,00

Lotto: 016 - sub. 87

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: R.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Giove, Via Santa Maria de Mattias

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEL GROSSO COSTRUZIONE IMPIANTI S.R.L., foglio 4, particella 934, subalterno 87, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano S1, comune Giove, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita € 42.30

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: sub. 102, scala

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garages e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono dotati di terrazzi. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Extraurbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

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 giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a Terni il 22/04/2015

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del terreno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del 14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Porcacchia Giorgio, Porcacchia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007
Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	Zona C1- Zona di espansione a completamento Questa zona comprende essenzialmente tutte le aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora

	<p>inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei lotti e le destinazioni d'uso fermo restando la capacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; $luf = 0.34 \text{ mq/mq}$; Altezza massima: $H \text{ max} = 9.50 \text{ ml}$; Numero piani fuori terra = 3; S_m di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; $D_s = 5.00 \text{ ml}$, 7.50 ml dalla strada provinciale; $D_c =$ non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti I_p (Indice di permeabilità) = 20% dell'area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il 06/02/1992 rp 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui l'immobile è stato edificato a favore del Comune di Giove "contro" i precedenti proprietari.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO

ità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **R**

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte inserite in un edificio plurifamiliare a blocco sito nel Comune di Giove (TR) e di due lotti di terreno adiacenti tra loro siti nel Comune di Attigliano (TR). La grande quantità di beni ha portato alla scelta di presentare e valutare gli stessi come singoli lotti al fine di renderne più semplice e comoda la presentazione sul mercato e la vendita. Unica eccezione per i due terreni che, essendo contigui tra loro, sono presentati come un unico lotto. L'edificio si trova come già detto nel Comune di Giove, in Via Santa Maria de Mattias. Esso è contraddistinto catastalmente al foglio n. 4 - particella n. 934. I sub. interessati sono i seguenti (con specificata la classe catastale).

Subalterni	classe	A/2:	nn.	76-79-84-86-88-90-96-98
Subalterni	classe	C/2:	nn.	78-100
Subalterni	classe	C/6:	nn.	67-77-80-85-87-91-97-99

Era presente in origine anche il sub. 115 (classe C/6) poi escluso dall'incarico in quanto da verifica effettuata esso non esistente come tale perché consistente in realtà in un vano scala (vedasi comunicazioni agli atti).

I due terreni nel Comune di Attigliano (TR) si trovano in Via S. Allende e sono identificati catastalmente al foglio n. 10 - particelle nn. 1396-1453.

In totale si hanno quindi n. 20 beni presentati come 19 lotti (unico lotto per i due terreni). La descrizione generale è qui presentata rimandando per i singoli dettagli agli appositi capitoli per la consistenza dei vari lotti.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,30**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1700

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00

€/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3 così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700 (con coefficiente 1/3 per garages e cantine).

8.3 Valutazione corpi:

R. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.644,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	6,04	€ 1.100,00	€ 6.644,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.644,00
Valore corpo			€ 6.644,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.644,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.644,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

R	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	6,04	€ 6.644,00	€ 6.644,00
---	---	------	------------	------------

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%)	€ 996,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.647,40
---	-------------------

Lotto: 017 - sub. 91

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: S.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Giove, Via Santa Maria de Mattias

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEL GROSSO COSTRUZIONE IMPIANTI S.R.L., foglio 4, particella 934, subalterno 91, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano S1, comune Giove, categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, superficie 41 tot., rendita € 72.51

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: sub. 104, sub. 78

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garages e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono do-

tati di terrazzi La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Extraurbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a

Terni il 22/04/2015

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri im-

mobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del terreno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del 14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Por-

cacchia Giorgio, Porcacchia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007
Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	<p>Zona C1- Zona di espansione a completamento Questa zona comprende essenzialmente tutte le aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei lotti e le destinazioni d’uso fermo restando la capacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell’art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; $luf = 0.34 \text{ mq/mq}$; Altezza massima: $H \text{ max} = 9.50 \text{ ml}$; Numero piani fuori terra = 3; S_m di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; $D_s = 5.00 \text{ ml}$, 7.50 ml dalla strada provinciale; $D_c =$ non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti I_p (Indice di permeabilità) = 20% dell’area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del</p>

	PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il 06/02/1992 rp 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui l'immobile è stato edificato a favore del Comune di Giove "contro" i precedenti proprietari.
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 si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **S**

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte inserite in un edificio plurifamiliare a blocco sito nel Comune di Giove (TR) e di due lotti di terreno adiacenti tra loro siti nel Comune di Attigliano (TR). La grande quantità di beni ha portato alla scelta di presentare e valutare gli stessi come singoli lotti al fine di renderne più semplice e comoda la presentazione sul mercato e la vendita. Unica eccezione per i due terreni che, essendo contigui tra loro, sono presentati come un unico lotto. L'edificio si trova come già detto nel Comune di Giove, in Via Santa Maria de Mattias. Esso è contraddistinto catastalmente al foglio n. 4 - particella n. 934. I sub. interessati sono i seguenti (con specificata la classe catastale).

Subalterni	classe	A/2:	nn.	76-79-84-86-88-90-96-98
Subalterni	classe	C/2:	nn.	78-100
Subalterni	classe	C/6:	nn.	67-77-80-85-87-91-97-99

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup reale netta	23,30	0,33	7,69
ripostiglio	sup reale netta	13,20	0,33	4,36
		36,50		12,05

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1700

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3 così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700 (con coefficiente 1/3 per garages e cantine).

8.3 Valutazione corpi:

S. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.255,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box	7,69	€ 1.100,00	€ 8.459,00
ripostiglio	4,36	€ 1.100,00	€ 4.796,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.255,00
Valore corpo			€ 13.255,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.255,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.255,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
S	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,05	€ 13.255,00	€ 13.255,00

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%)	€ 1.988,25
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:	€ 11.266,75
---	-------------

Lotto: 018 - sub. 97

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: T.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Giove, Via Santa Maria de Mattias

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEL GROSSO COSTRUZIONE IMPIANTI S.R.L., foglio 4, particella 934, subalterno 97, indirizzo Via Santa Maria de Matteis, piano S1, comune Giove, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 mq, superficie 37 tot., rendita € 66.47

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: sub. 100, sub. 93

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sorge l'immobile risulta tipicamente residenziale e periferica per un contesto rurale come quello di Giove. In particolare l'edificio è sito in una via ortogonale alla Strada che congiunge Giove con Amelia (SP 31). L'immobile nel suo complesso si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Tutti i garages e le cantine si trovano al piano interrato mentre gli appartamenti si trovano ai piani sovrastanti. Gli appartamenti del piano terra hanno in dotazione un giardino ed un'area esterna, mentre quelli ai piani superiori sono dotati di terrazzi. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale e nel vicino centro di Giove si trovano tutti i principali servizi. Anche nella via e nella zona in esame ci sono comunque varie attività commerciali e molti parcheggi liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Extraurbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3297/406

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Cirilli Paolo Notaio in data 03/09/2013 ai nn. 50744/20866; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2013 ai nn. 8990/953 ; Note: Annotazioni: RG 3437 - RP 379 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3438 - RP 380 iscritta a Terni il 22/04/2015 RG 3439 - RP 381 iscritta a Terni il 22/04/2015

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2019 ai nn. 3732/2610;

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di Porcacchia Gino deceduto in data 03/06/1985 inerente il terreno foglio 4 particella 146 su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2003 al 25/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per morte di Porcacchia Alba deceduta in data 12/06/2003. Atto riferito alla quota di 1/2 del terreno al foglio 4 particelle 485-486-487 che derivano dal frazionamento del terreno originario effettuata in data 11/03/1991 n. 1695.2/1990. Accettazione tacita di eredità a rogito di Clericò Filippo notaio a Terni trascrizione rg 9427 - rp 6612 del 23/09/2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2007 al 19/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con trascrizione rg 4824 - rp 3065 del 20/04/2010 (atto Clericò Filippo Notaio a Terni del 14/04/2010 rep. 22121/10832) la ECO S.I.S. s.r.l. trasferisce la sua sede a da Roma a Giove. Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto riguardante i terreni su cui sorgerà l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 53 del 03/11/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura a favore di OMISSIS s.r.l. prot. n. 5000 del 25/11/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la conformità è riferita al solo sub di riferimento.

Note generali sulla conformità: E' presente con trascrizione del 06/02/1992 (Terni) r.g. 1519 - r.p. 1349 convenzione edilizia tra Comune di Giove (a favore) e massa dei proprietari del terreno originario: Porcacchia Giorgio, Porcacchia Alba, Taddei Angelo, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, Parca Maurizio.

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.67 del 15/12/2007
Zona omogenea:	C1 - Art. 22
Norme tecniche di attuazione:	Zona C1- Zona di espansione a completamento Questa zona comprende essenzialmente tutte le aree oggetto delle lottizzazioni estensive già approvate ed in via di ultimazione. In particolare rientrano in questa zona le lottizzazioni convenzionate in località Giardino, in parte completate, ed altre con Piano attuativo approvato ma ancora inedificate fra cui anche la nuova zona P.E.E.P.. Per queste zone si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente. In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG – Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione per quanto riguarda le altezze, le distanze, la disposizione dei

	<p>lotti e le destinazioni d'uso fermo restando la capacità edificatoria prevista. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi né in precedenti piani attuativi né in unità minime di intervento, si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: Indice di utilizzazione fondiaria; $luf = 0.34 \text{ mq/mq}$; Altezza massima: $H \text{ max} = 9.50 \text{ ml}$; Numero piani fuori terra = 3; S_m di intervento = 500 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti; $D_s = 5.00 \text{ ml}$, 7.50 ml dalla strada provinciale; $D_c =$ non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti I_p (Indice di permeabilità) = 20% dell'area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8 del Quaderno tecnico n.1 del PTCP. Prescrizioni particolari: è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	rep. 1205 del 11/07/1991 trascritta a Terni il 06/02/1992 rp 1349
Obblighi derivanti:	convenzione edilizia riguardante i terreni su cui l'immobile è stato edificato a favore del Comune di Giove "contro" i precedenti proprietari.
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 si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto T

La presente relazione si riferisce alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 56/2018 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio si tratta di una serie di unità immobiliari indipendenti (abitazioni, garages e cantine) tutte inserite in un edificio plurifamiliare a blocco sito nel Comune di Giove (TR) e di due lotti di terreno adiacenti tra loro siti nel Comune di Attigliano (TR). La grande quantità di beni ha portato alla scelta di presentare e valutare gli stessi come singoli lotti al fine di renderne più semplice e comoda la presentazione sul mercato e la vendita. Unica eccezione per i due terreni che, essendo contigui tra loro, sono presentati come un unico lotto. L'edificio si trova come già detto nel Comune di Giove, in Via Santa Maria de Mattias. Esso è contraddistinto catastalmente al foglio n. 4 - particella n. 934. I sub. interessati sono i seguenti (con specificata la classe catastale).

Subalterni	classe	A/2:	nn.	76-79-84-86-88-90-96-98
Subalterni	classe	C/2:	nn.	78-100
Subalterni	classe	C/6:	nn.	67-77-80-85-87-91-97-99

Era presente in origine anche il sub. 115 (classe C/6) poi escluso dall'incarico in quanto da verifica effettuata esso non esistente come tale perché consistente in realtà in un vano scala (vedasi comunicazioni agli atti).

I due terreni nel Comune di Attigliano (TR) si trovano in Via S. Allende e sono identificati catastalmente al foglio n. 10 - particelle nn. 1396-1453.

In totale si hanno quindi n. 20 beni presentati come 19 lotti (unico lotto per i due terreni). La descrizione generale è qui presentata rimandando per i singoli dettagli agli appositi capitoli per la consistenza dei vari lotti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **32,80**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio è di recente realizzazione e presenta geometria in pianta pressoché rettangolare e la struttura portante è in Cemento Armato. Le rifiniture degli appartamenti appaiono di buon livello con infissi in legno e vetro camera ed esternamente tapparelle in pvc. La porta principale di accesso è della tipologia di sicurezza blindata. La fornitura di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento sono affidate a caldaie autonome che si alimentano tramite serbatoio esterno GPL. Il riscaldamento è della tipologia a pavimento. Si riscontrano leggere macchie di umidità in localizzate e minime zone degli appartamenti al piano terra e la parziale usura del rivestimento esterno delle porte blindate per l'azione della radi-

azione solare. L'altezza utile degli appartamenti è di 2.70 m. Le cantine garages si trovano al livello interrato e sono dotate di porte in metallo basculanti (garages) o ad una anta (cantine). A causa del naturale declivio della zona l'altezza delle vano interrato è variabile come segue. Circa 2.40 m (sub: 67-80-85-87-99); circa 2.90 m (sub: 77-78-91); circa 3.40 m (97-100).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante scorrevoli e fissi** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup reale netta	23,30	0,33	7,69
ripostiglio	sup reale netta	9,50	0,33	3,14
		32,80		10,82

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: 2018

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalle unità di cui al capitolo di descrizione della presente. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Giove e di quelli adiacenti. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni normali, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq.

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.500,00 e 1.700,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice (arrotondata per difetto) compresa tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq;

Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino e della stessa tipologia e di nuova costruzione, quotazioni comprese tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010 ad esempio, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di

debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11%.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia nello stato in cui si trova risulti essere di 1.000,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua invece sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.000,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.200,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.140,00 €/mq arrotondato per difetto a 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda i terrazzi ed i giardini esclusivi si è considerato un parametro pari ad 1/3 così come per le cantine garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Amelia, Giove;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 a 1700 (con coefficiente 1/3 per garages e cantine).

8.3 Valutazione corpi:

T. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.913,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	7,69	€ 1.100,00	€ 8.459,00
ripostiglio	3,14	€ 1.100,00	€ 3.454,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.913,00
Valore corpo			€ 11.913,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.913,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.913,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
T	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	10,82	€ 11.913,00	€ 11.913,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 1.786,95

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

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: € 10.126,05

Beni in **Attigliano (TR)**
Località/Frazione **Attigliano**
Via S. Allende

Lotto: 019 - sub 1396 - 1453

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: U.

agricolo sito in frazione: Attigliano, Via S. Allende

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS S.R.L. , sezione censuaria Attigliano, foglio 10, particella 1396, qualità semin. arbor., classe 1, superficie catastale 0 a - 23 ca, reddito dominicale: € 0.18, reddito agrario: € 0.11

Derivante da: frazionamento del 01/07/2011 protocollo n. TR0088655 in atti dal 01/07/2011 presentato il 30/06/2011 (n. 88655.1/2011)

Confini: sub. 1395, sub. 1453

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS S.R.L. , sezione censuaria Attigliano, foglio 10, particella 1453, qualità semin. arbor., classe 1, superficie catastale 26 a - 05 ca, reddito dominicale: € 20.18, reddito agrario: € 12.11

Derivante da: frazionamento del 17/02/2015 protocollo n. TR0014580 in atti dal 17/02/2015 presentato il 17/02/2015 (n. 14580.1/2015)

Confini: Via S. Allende, sub. 1396, sub. 1454, sub. 634, sub. 633, sub. 759

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I terreni sono siti nel Comune di Attigliano in Via S. Allende. Trattasi di zona residenziale/commerciale con diverse attività in essere ed in fase di realizzazione. Attigliano è caratterizzato dalla presenza di casello autostradale (A1) e stazione ferroviaria oltre a disporre di fermate per corse di collegamento autobus extraurbano.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (buona), uffici e servizi pubblici (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: oasi Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Giove.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 1 Km circa, casello autostradale A1 circa 2 km, fermata autobus circa 300 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: sono presenti materiali ed attrezzature edili di proprietà dell'intestatario

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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 60000 ; A rogito di Di Benedetto Paola notaio a Roma in data 12/12/2016 ai nn. 739/653; Iscritto/trascritto a Terni in data 20/12/2016 ai nn. 11992/1602

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32359,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2017 ai nn. 188/2017; Iscritto/trascritto a Terni in data 29/03/2018 ai nn. 3297/406

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/03/2018 ai nn. 790/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 12/04/2018 ai nn. 3732/2610;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Annotazione di inefficacia totale ad annotazione; A rogito di Segretario Comunale in data 07/09/2017 ai nn. 1733; Iscritto/trascritto a Terni in data 15/09/2017 ai nn. 9293/1643; trattasi di annotazione di inefficacia totale alla trascrizione r.p. 5064 del 20-06-2011 a favore di Comune di Attigliano, contro: Maccabruno Marco Vinicio, Maccabruno Lara, Italmobiliare srl..

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 **proprietario/i ante ventennio al 23/10/1977** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a

OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione in morte di Gaudenzi Pietro deceduto in data 01-02-1977. L'atto riguarda la particella catastale di terreno da cui derivano quelle oggetto di pignoramento.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 17/06/1988** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto inerente le particelle catastali da cui derivano quelle oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 23/12/2009** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: atto inerente la vendita di una porzione (310 mq) del terreno originario al Comune di Attigliano (non correttamente indicato tramite frazionamento). Il resto della proprietà resta alla Sig.ra Gaudenzi Rosanna

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/12/2009 al 28/09/2011 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: atto riguardante la ex particella 1339 originata per frazionamento da una parte dell'originale.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/12/2009 al 30/07/2012 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: atto riguardante la ex particella 1338 originata per frazionamento da una parte dell'originale.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/2011 al 30/07/2012 . In forza di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: atto riguardante le ex particelle 1396-1392-1394-1398 originata per frazionamento da una parte dell'originale. è presente inoltre cessione diritti edificatori a favore di Italmobiliare srl contro Maccabruno Marco Vinicio e Maccabruno Lara a rogito di Filippetti Carlo notaio a Terni rep. 52434/32745 trascritto a Terni il 13-10-2011 r.g. 12217, r.p. 8311

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successivamente a tale atto, pur rimanendo proprietario la OMISSIS srl, la stessa ha ceduto diritti edificatori (487,50 mc) della particella 1396 alla GRIFI srl con sede a Terni. Atto a rogito di Annunziata Ernestina notaio a Roma in data 20-02-2015 rep. 129819/26832, trascritto a Terni il 25-02-2015 r.g. 1602, r.p. 1212

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.22 del 23/09/2006
Zona omogenea:	Zona B2 – “Insediamenti residenziali da conservare e completare”
Norme tecniche di attuazione:	Zona B2 – “Insediamenti residenziali da conservare e completare” 1. Questa zona comprende le aree edificate quasi interamente dopo il secondo conflitto mondiale realizzate in prevalenza attraverso interventi di tipo diretto ovvero tramite piani attuativi di iniziativa pubblica finalizzati alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale ad oggi completamente realizzati, e risultano sufficientemente dotate delle previste opere di urbanizzazione. 2. Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi ad attuazione diretta: a) interventi di cui all’articolo 7, comma 1, lettere a), b), c) del TU; b) interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e la ricostruzione, anche con modifiche della sagoma e dell’area di sedime preesistenti, purché non comporti aumento della SUC e mantenga lungo Via Roma gli allineamenti di facciata e le altezze preesistenti; c) cambiamenti di destinazione d’uso ai sensi dell’articolo 155, commi 3 e 4 e dell’articolo 118, comma 2, lettere e) ed h) del TU al fine di renderla conforme a quella prevista nel presente piano; d) interventi sugli edifici di cui all’articolo 157 e quelli connessi alle soluzioni di architettura bioclimatica di cui all’articolo 17, comma 3, lettera b) e comma 7 del regolamento regionale n. 2/2015; e) interventi relativi alla prevenzione sismica di cui all’articolo 159; f) interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali, nonché per l’arredo urbano e del verde. 3. Sono consentiti in questa zona gli ampliamenti e gli incrementi di SUC previsti agli articoli 76 e 77 del TU, compresa la premialità prevista all’articolo 51, comma 2 per una quota di un ulteriore dieci per cento nel caso in cui l’edificio consegua la certificazione di sostenibilità ambientale di cui al Titolo

	<p>VI, Capo II, del TU in classe "A". 4. Gli interventi di recupero di cui all'art. 77 del TU sono consentiti con le modalità previste all'Art. 14 delle presenti norme. 5. Le unità immobiliari interessate dagli interventi di cui all'art. 76 del TU, per la sola parte ampliata qualora superi il venticinque per cento, e gli edifici interessati dagli interventi di cui all'art. 77 sono considerati, ai fini dell'applicazione della normativa vigente in materia strutturale e di efficientamento energetico, come edifici nuovi. 6. Gli ampliamenti e gli incrementi della SUC previsti ai paragrafi successivi sono consentiti fatte salve le disposizioni del codice civile o eventuali obblighi assunti con atto registrato e trascritto, le distanze tra edifici, dai confini e le altezze massime stabilite nella zona per gli edifici nuovi. 7. Per gli interventi di nuova edificazione in aree ancora inedificate alla data di approvazione del presente Piano, si applicano i seguenti parametri: Indice di utilizzazione fondiaria $I_{uf} = 0,50$ mq/mq; Superficie minima di intervento $S_m = 600$ mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano); Altezza massima nuove costruzioni $H_{max} = 10,50$ ml, Numero piani fuori terra 3, Tipologia residenziale analoga a quella degli edifici confinanti; Distanze dai confini $D_c =$ non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti finestrate degli edifici esistenti antistanti; Distanze dalle strade $D_s = 5,00$ ml dalle strade comunali, 7,50 ml dalla strada provinciale; Indice di permeabilità $I_p = 20\%$ (art. 33 del R.R. n. 2/2015); 8. Gli interventi edilizi conformi agli indici ed ai parametri di cui al precedente comma, possono essere realizzati mediante le procedure di cui all'Art. 13 delle presenti norme. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'assunzione, da parte del richiedente degli oneri relativi alla quota parte delle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti ed all'allacciamento ai pubblici servizi. 9. In questa zona è consentita: la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni plano volumetriche, fatte salve le distanze nei confronti degli edifici esterni al limite del piano.</p>
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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **U**

Si presentano come lotti recintati pianeggianti nella immediata periferia del comune. Nelle adiacenze si trovano immobili ed attività commerciali, residenziali e servizi. Il suolo risulta pressoché pianeggiante e occupato da vegetazione erbacea e materiali o attrezzature di lavoro. Uniche essenze arboree nella zona perimetrica di confine.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.790,50**

il terreno risulta di forma pressoché rettangolare (1453), triangolare (1396) ed orografia pianeggiante

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
1396	sup reale netta	23,00	0,50	11,50
1453	sup reale netta	2.605,00	0,50	1.302,50
cessione diritti edificatori 1396 (487.50 mc = 162.5 mq)	sup reale netta	162,50	-1,00	-162,50
		2.790,50		1.151,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di pignoramento descritti nell'apposito capitolo, siti in Attigliano (TR) in Via S. Allende (foglio n. 10 - particelle nn. 1396-1453).

Per la valutazione del terreno si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici. Si è considerato come parametro il mq di superficie e l'indice di edificabilità trattandosi di terreni edificabili. Le fonti di informazione per la valutazione dei terreni sono state reperite dal mercato locale per recenti compravendite di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli da valutare e dal listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella zona dell'amerino quotazioni comprese tra 45,00 e 120,00 €/mq. I prezzi medi di mercato sono stati opportunamente adeguati in relazione alle peculiarità del bene specifico in oggetto. Per quanto concerne l'ambito territoriale preso come riferimento si è considerato l'intero territorio comunale di Attigliano, dell'amerino e quello dei comuni limitrofi caratterizzati da analoga situazione paesaggistica.

Il sottoscritto, dopo aver effettuato accurate ed approfondite indagini nella zona sulla base dell'esperienze maturate, osservando attentamente l'adeguatezza delle fonti e considerando caratteristiche specifiche del terreno così come descritto nell'apposito paragrafo, ha ritenuto equo attribuire un prezzo medio di mercato pari ad 55,00 €/mq (al metro cubo edificabile). Il tutto ponderato in base all'indice di utilizzazione fondiaria previsto (0.5mq/mq) e tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona. Tale valore può essere ricalibrato alla superficie edificabile moltiplicando per un'altezza media di 3.00 m ottenendo 165,00 €/mq edificabile

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Attigliano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni, Attigliano, Amelia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 45,00 a 120,00 euro a mc edificabile.

8.3 Valutazione corpi:

U. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 189.997,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
1396	11,50	€ 165,00	€ 1.897,50
1453	1.302,50	€ 165,00	€ 214.912,50
cessione diritti edifica-	-162,50	€ 165,00	€ -26.812,50

tori 1396 (487.50 mc =
162.5 mq)

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 189.997,50
Valore corpo	€ 189.997,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 189.997,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 189.997,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
U	agricolo	1.151,50	€ 189.997,50	€ 189.997,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 28.499,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 161.497,88
---	---------------------

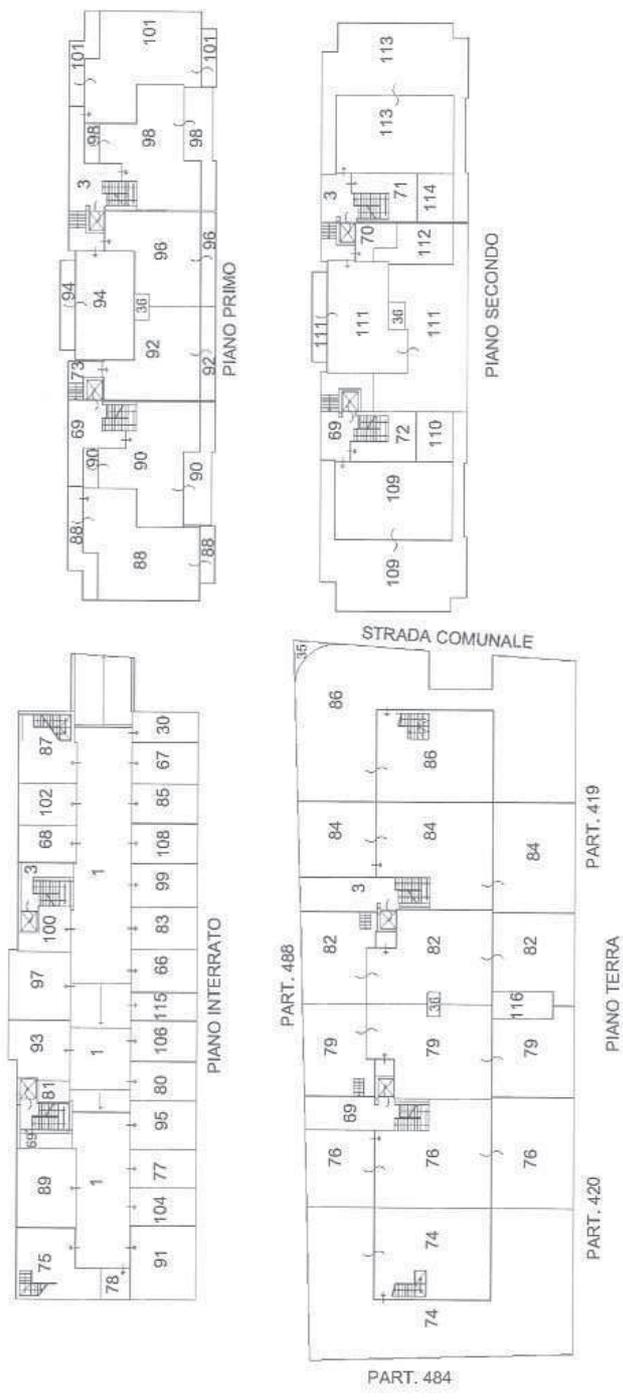
Allegati

Estratti di Mappa catastale
 Planimetrie Catastali
 Visure Catastali Storiche
 Certificato Destinazione Urbanistica
 Documentazione Fotografica

Data generazione:
 25-04-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Simone Monotti

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Ferni Andrea	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 954
Comune di Glove	Sezione: Foglio: 4	Particella: 934	Protocollo n. TR0001050	del 15/12/2015
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500	



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scala 1: 200

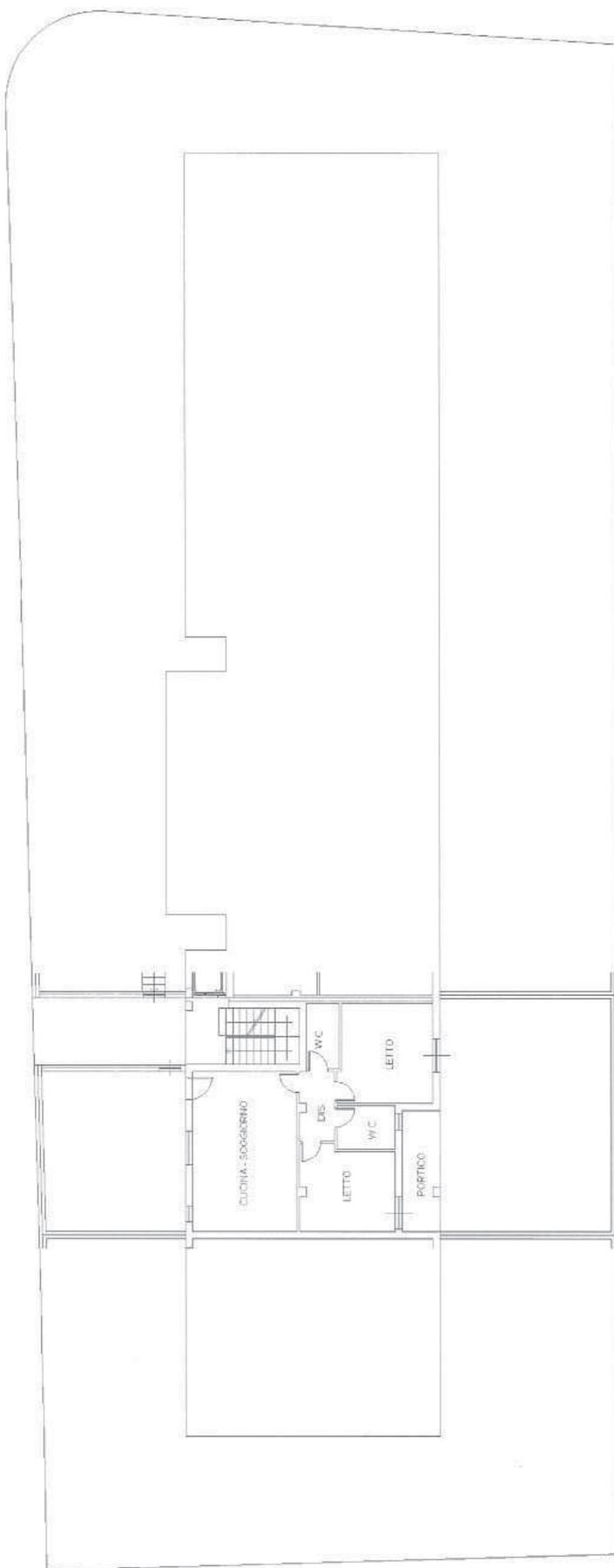
Scheda n. 1

Divisione protocollo n. TR0116502 del 07/10/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 76

Compilata da:
Perni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni
N. 954



PIANO TERRA H=2.70



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scala 1: 200

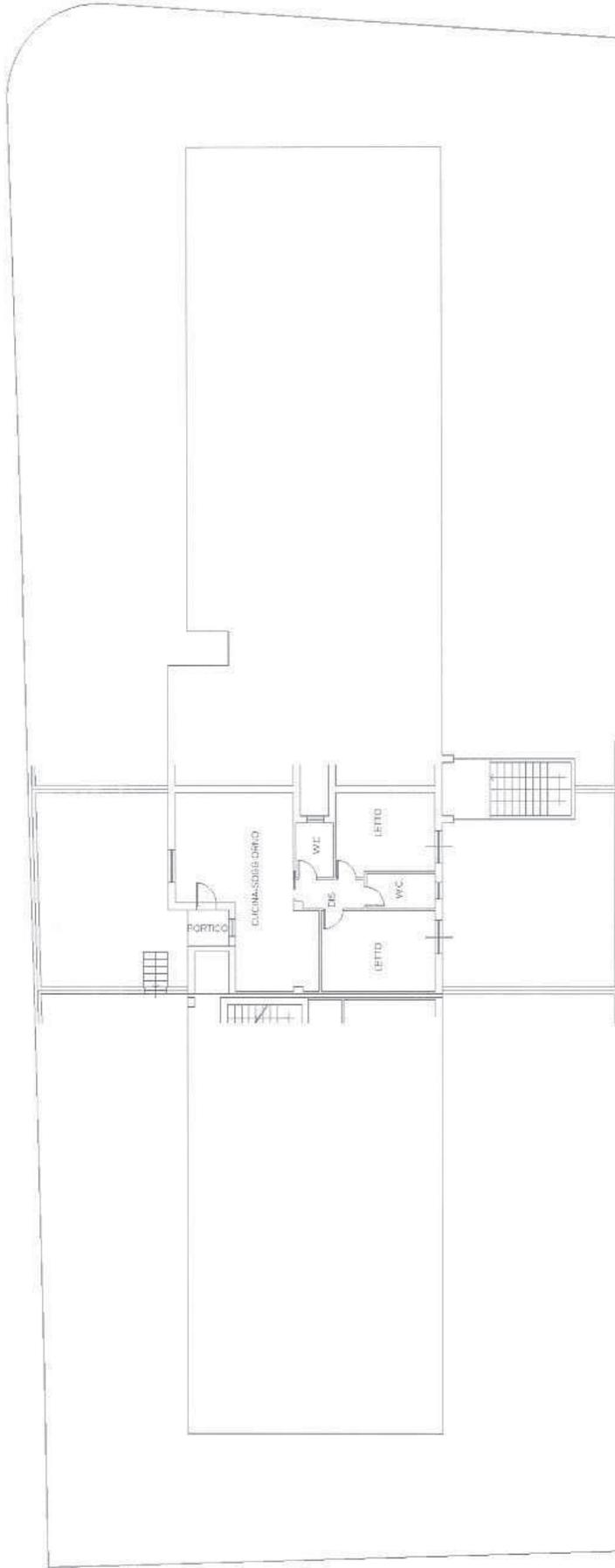
Scheda n. 1

Dichiarazione protocollo n. TR0116517 del 07/10/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

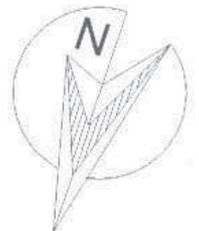
civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 79

Compilata da:
Perni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni
N. 954



PIANO TERRA H=2.70



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. TR0118188 del 10/10/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

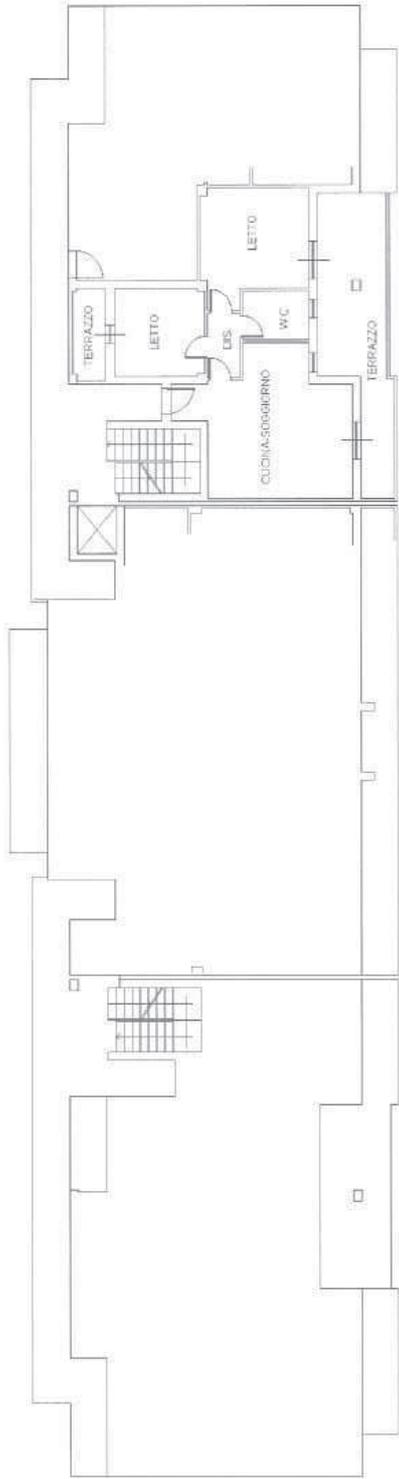
civ. SNC

Compilata da:
Perni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 98

Scala n. 1

TR0005659 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI - Ultima Planimetria in atti
di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1



PIANO PRIMO H=2.70



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scala 1: 200

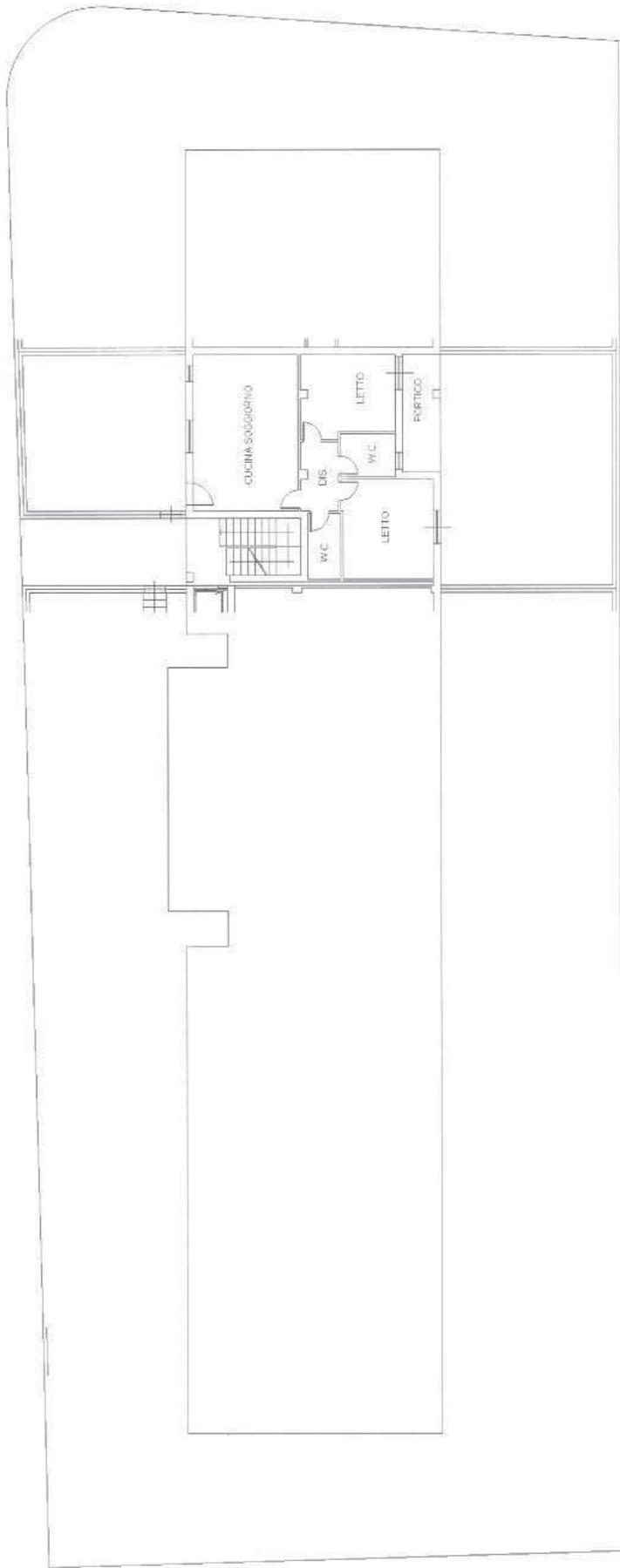
Scala n. 1

Dichiarazione protocollo n. TR0118436 del 13/10/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 84

Compilata da:
Parni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni
N. 954



PIANO TERRA H= 2,70



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scala 1:200

Sub. n. 1

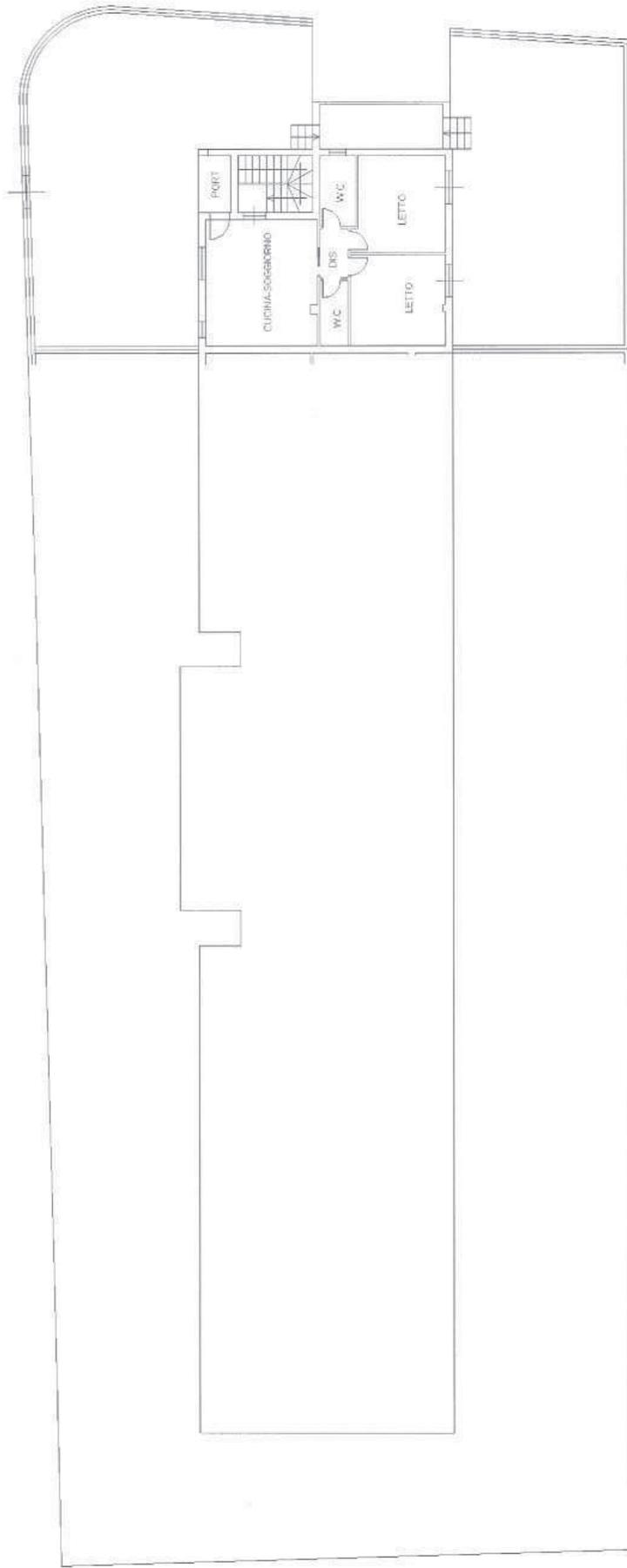
Dichiarazione protocollo n. TR0118446 del 13/10/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 86

Compilata da:
Perni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 954



PIANO TERRA H=2.70



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

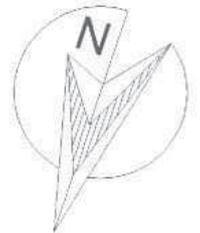
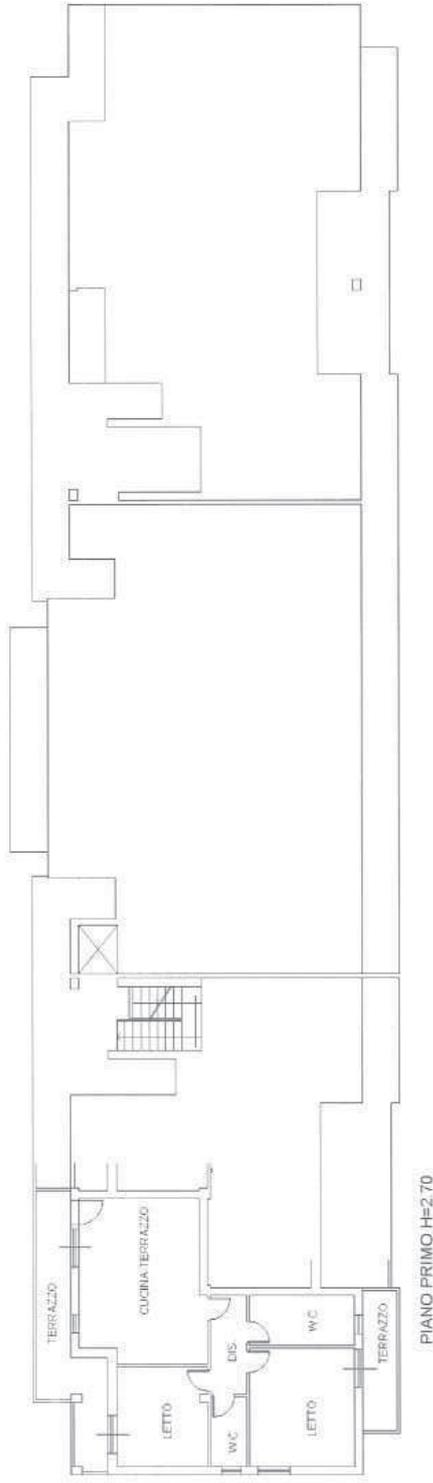
Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. TR0118460 del 13/10/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 88

Compilata da:
Forni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni
N. 954



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scad. n. 1
Scala 1: 200

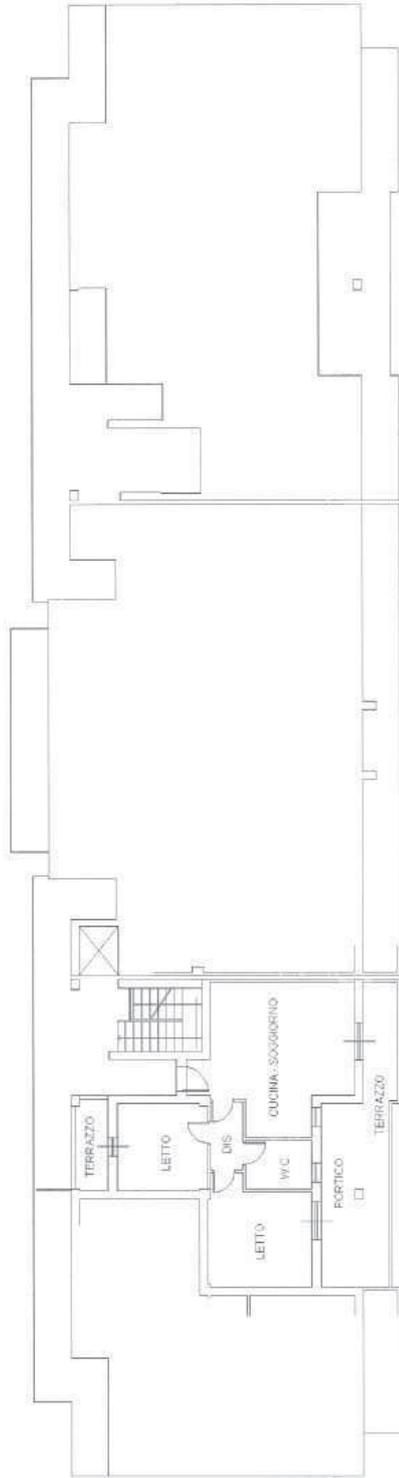
Dichiarazione protocollo n. TR0118471 del 13/10/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

civ. SNC

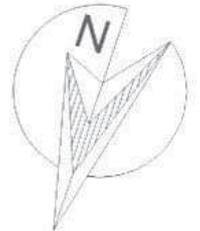
Compilata da:
Perni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 954

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 90



PIANO PRIMO H=2.70



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scalatura n. 1
Scala 1: 200

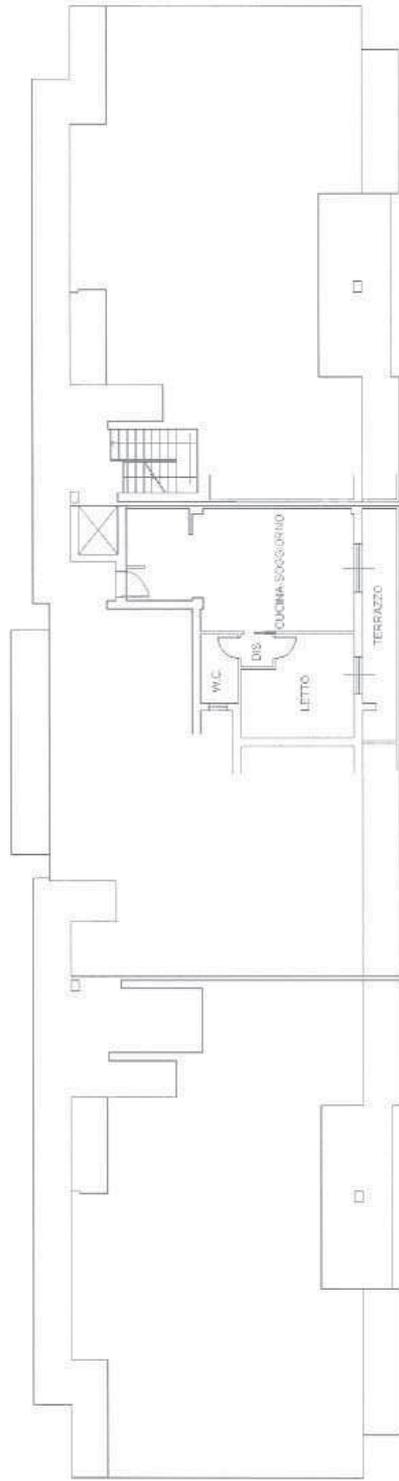
Dichiarazione protocollo n. TR0118491 del 13/10/2014
Planimetria di u.i.v. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

civ. SNC

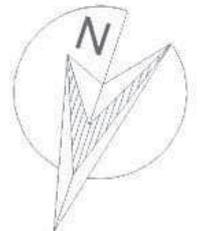
Compiata da:
Perni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 954

Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 96



PIANO PRIMO H= 2.70



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scala 1:200

foglio n. 1

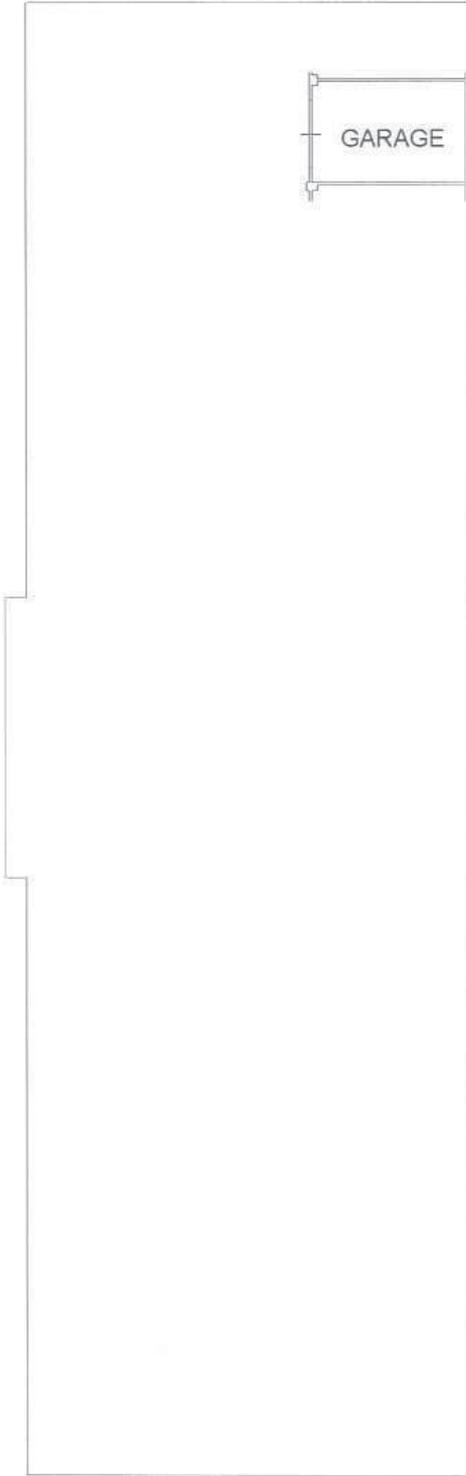
Dichiarazione protocollo n. TR0002740 del 22/04/2014
Planimetria di u.i.v. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Serione:
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 67

Compilata da:
Perni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 954



PIANO INTERRATO H=2.40



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scala 1: 200

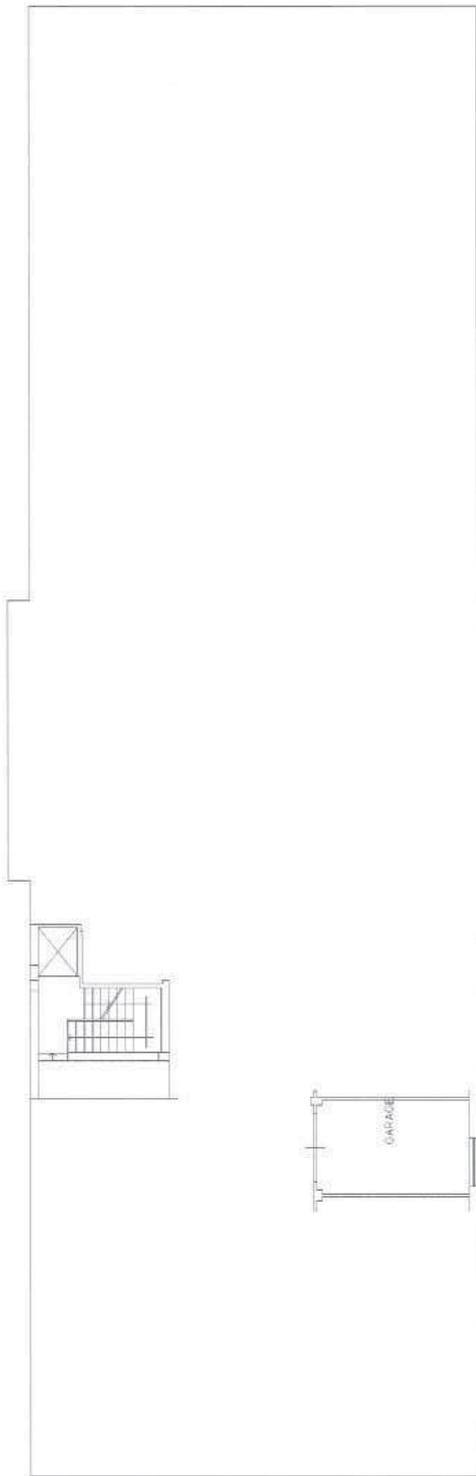
Dichiarazione protocollo n. TR0116502 del 07/10/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

civ. SNC

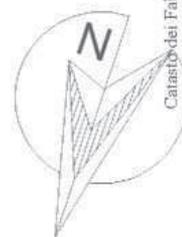
Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 77

Compilata da:
Perni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 954



PIANO INTERRATO H=2.90



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scadenz. n. 1 Scala 1: 200

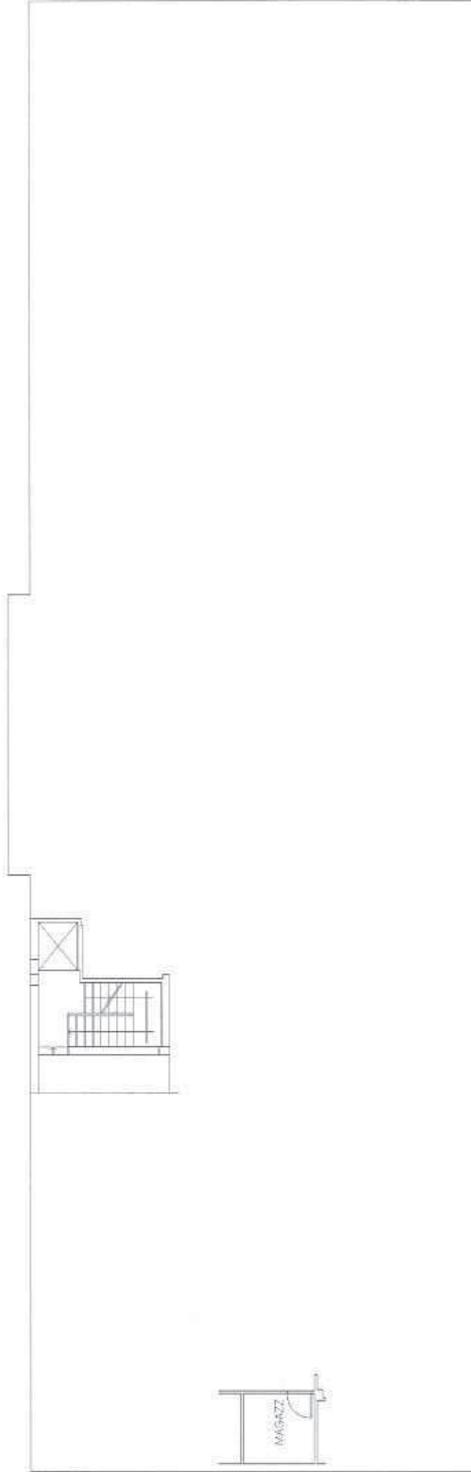
Dichiarazione protocollo n. TR0116502 del 07/10/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

civ. SNC

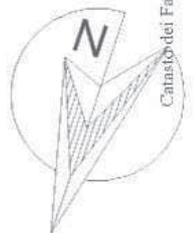
Compilata da:
Perni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 954

Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 78



PIANO INTERRATO H=2.90



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scala 1:200

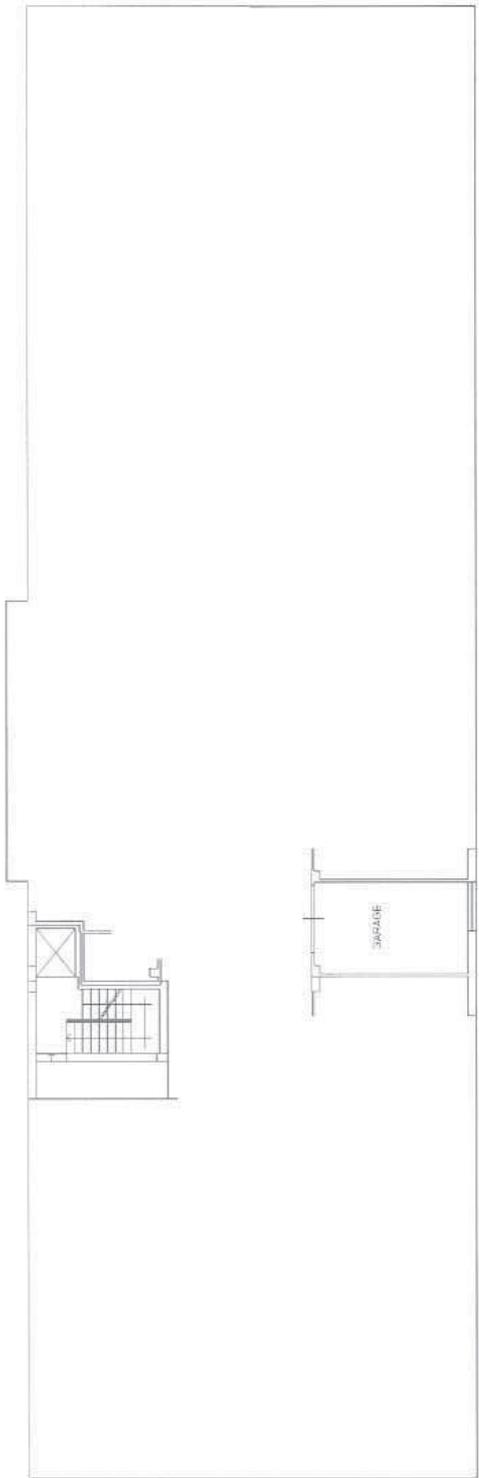
Dichiarazione protocollo n. TR0116517 del 07/10/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 80

Compilata da:
Perni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 954



PIANO INTERRATO H=2.40



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scad. n. 1
Scala 1: 200

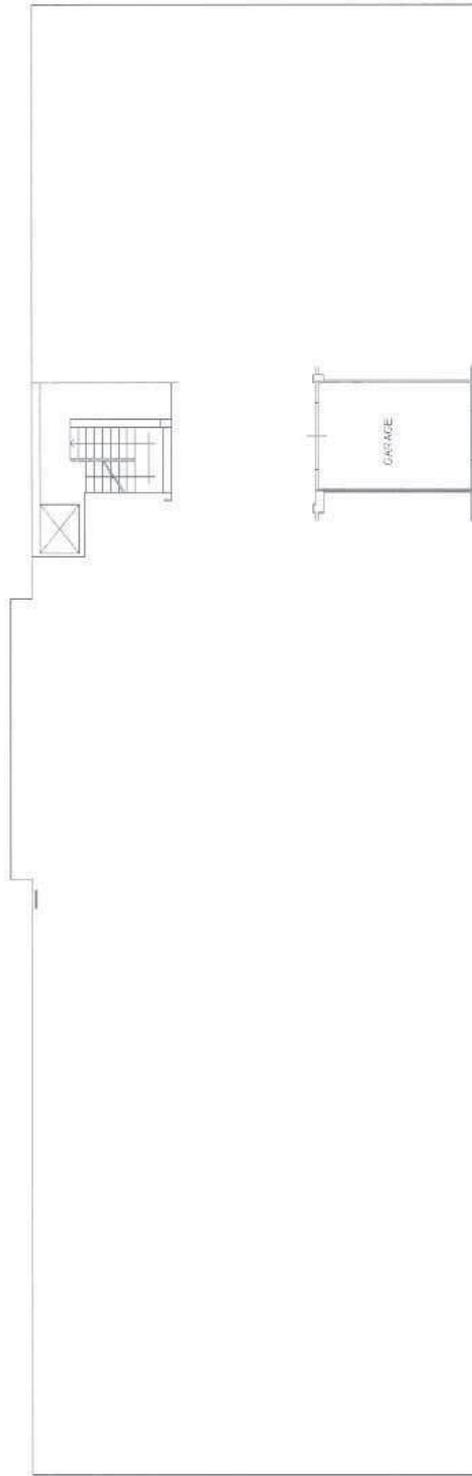
Dichiarazione protocollo n. TR0118188 del 10/10/2014
Planimetria di u.i.v. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

civ. SNC

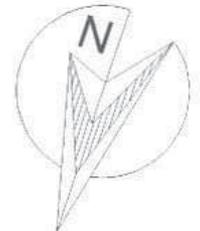
Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 99

Compilata da:
Perni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 954



PIANO INTERRATO H=2.40



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scatola n. 1
Scala 1: 200

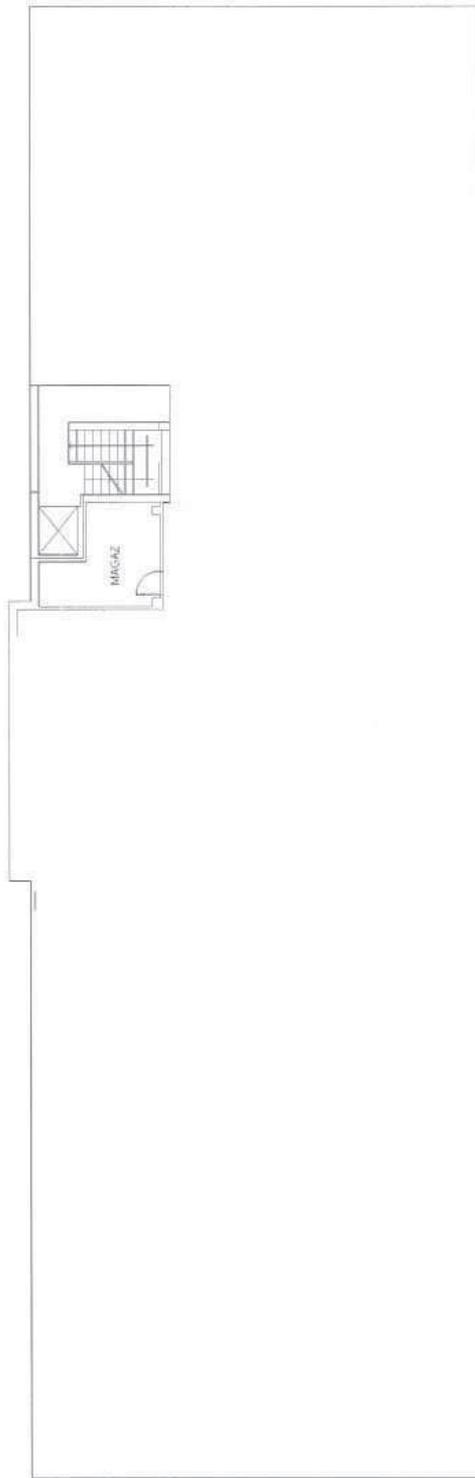
Dichiarazione protocollo n. TR0118188 del 10/10/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

civ. SNC

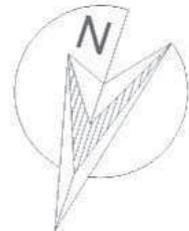
Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 100

Compilata da:
Perni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 954



PIANO INTERRATO H=2.40



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scala 1: 200

Scheda n. 1

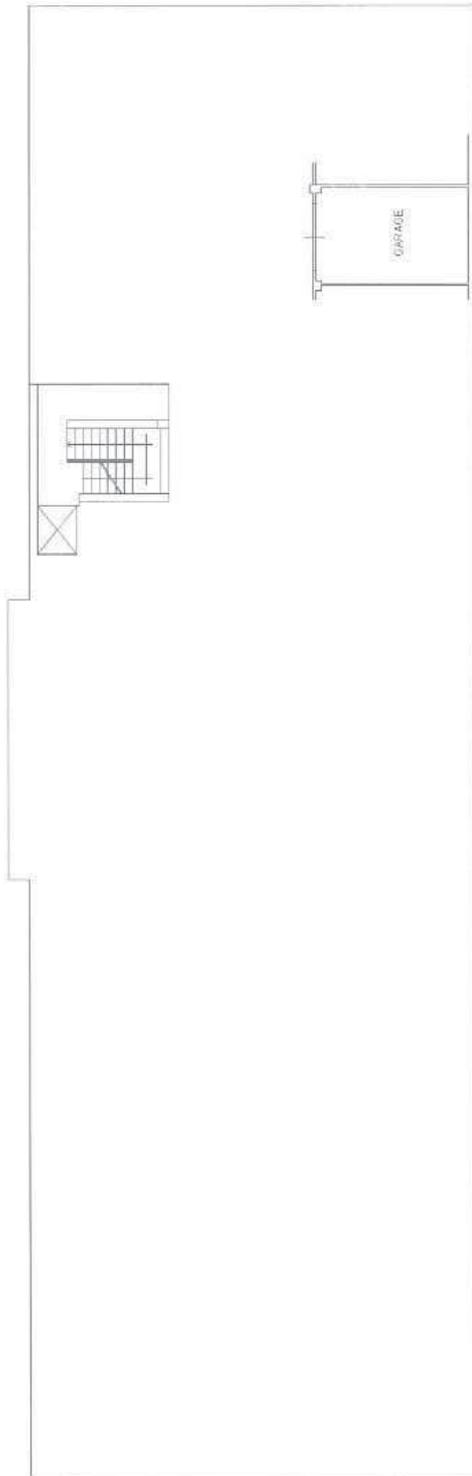
Dichiarazione protocollo n. TR0118436 del 13/10/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sesione: 4
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 85

Compilata da:
Perni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 954



PIANO INTERRA H= 2.40



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scala 1:200

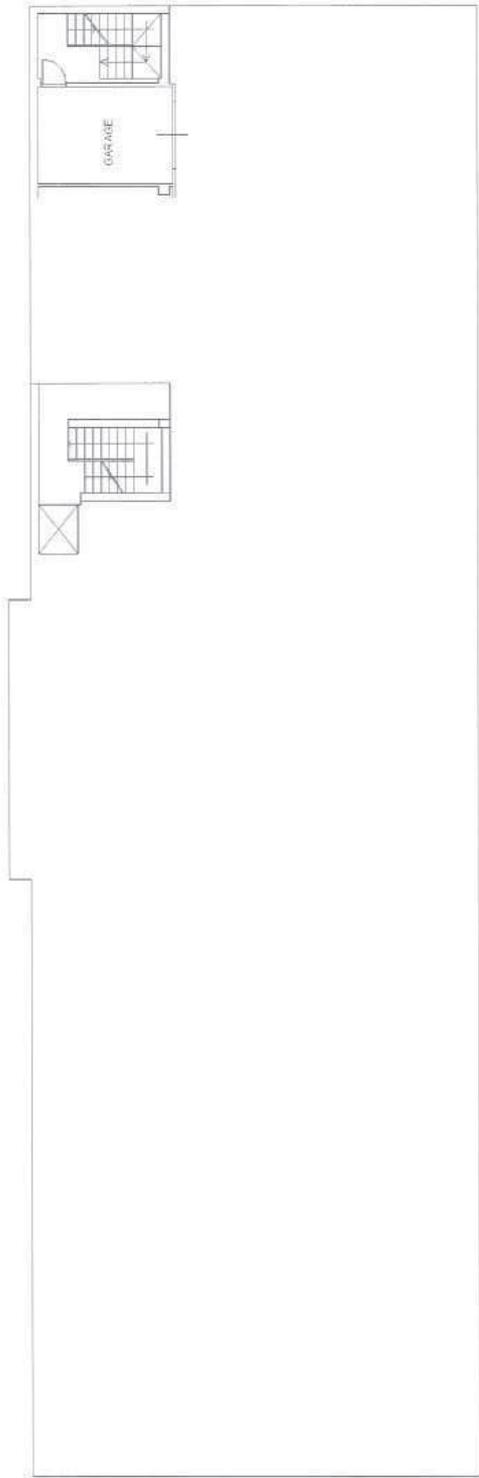
Dichiarazione protocollo n. TR0118446 del 13/10/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

civ. SNC

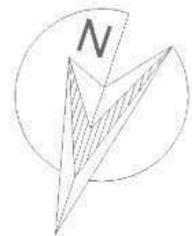
Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 87

Compilata da:
Forni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 954



PIANO INTERRATO H=2,40



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scala 1: 200

Scheda n. 1

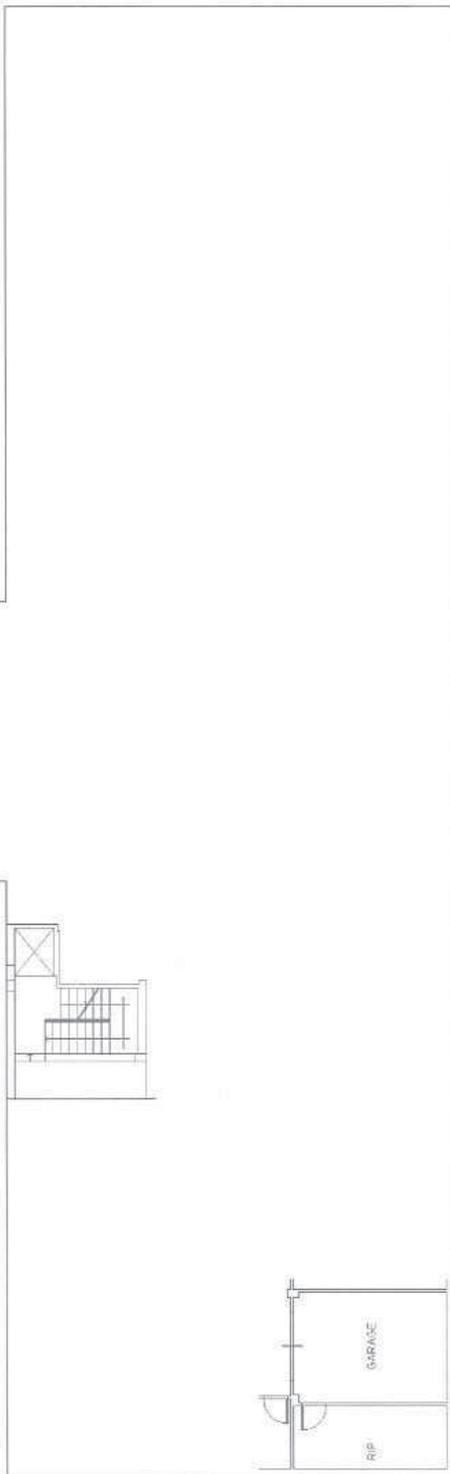
Dichiarazione protocollo n. TR0118471 del 13/10/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sesione: 4
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 91

Compilata da:
Forni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 934



PIANO INTERRATO H=2.90



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

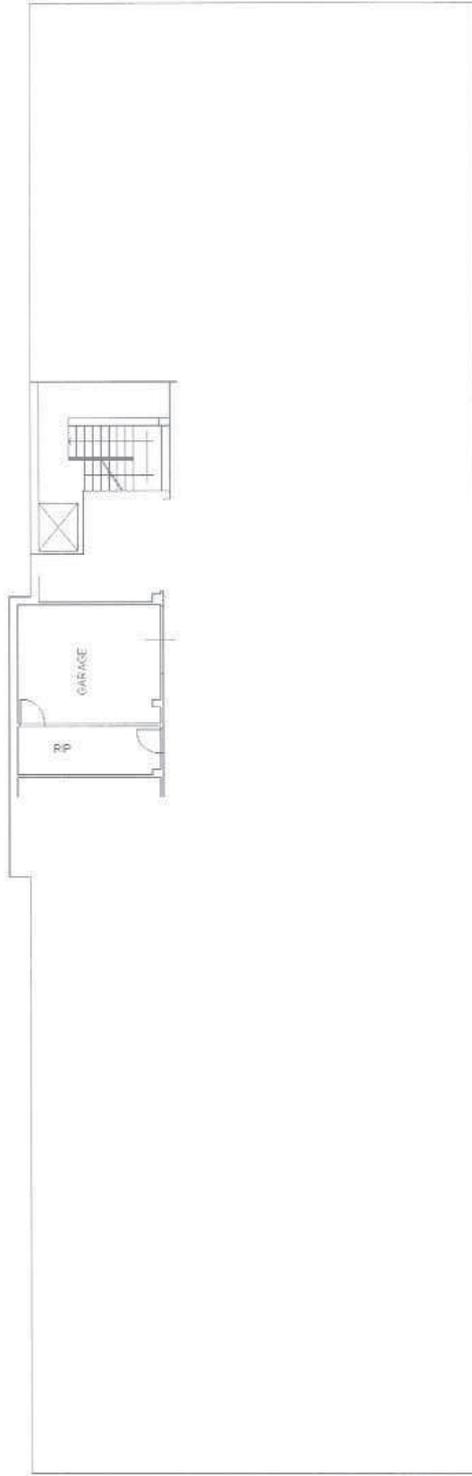
Scatola n. 1
Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. TR0118491 del 13/10/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove
Via Santa Maria De Mattias

oiv. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 934
Subalterno: 97

Compilata da:
Perni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni
N. 954



PIANO INTERRATO H= 3.40







COMUNE DI ATTIGLIANO

PROVINCIA DI TERNI

Servizio Tecnico

Telefono 0744/994224 - fax 0744/994014

Sito internet www.comunediatigliano.gov.it

e-mail serviziotecnico@comunediatigliano.gov.it

Protocollo **817** del **1 FEB 2019**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 5/2019



DIRITTI DI SEGRETERIA
€ 50,00
Pagati con bollettino
Econ. 8/2019

IL RESPONSABILE

Vista la richiesta del Sig. Monotti Simone, nato a Terni il 21.09.1977, residente a Terni in Via della Quercia n. 6/B, c.f. MNT SMN 77P 21L 117W, acquisita al Protocollo dell' Ente con il n. 789 del 11.02.2019, di Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni censiti al N.C.T.U. al Foglio n. 10, Part.IIe n. 1396 e 1453;

Visto l'art. 10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Vista la L.R. n. 1 del 21.01.2015;

Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

Che l' immobile, sopra elencato, risulta avere le seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE

PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con Delibera di C. C. n. 22 del 23.09.2006.
VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE OPERATIVA approvata con Delibera del C.C. n. 18 del 26.04.2017.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA

Fg. 10 P.IIa 1396 – Zona B2 – Conservazione e completamento
Fg. 10 P.IIa 1453 – Prevalentemente Zona B2 – Conservazione e completamento e, in prossimità di Via S.Allende (lato Nord lotto) Zona DTF/r4 – Aree per il parcheggio

C) PRESCRIZIONI

Quelle previste dalla Parte III Titolo V e VI delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. (parte strutturale) e quelle previste dal Titolo III Capo III e V delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. (parte operativa) vigenti ed eventuale Normativa sovra ordinata.



Il Responsabile dello Sportello
Unico per l'Edilizia
Ing. Alessandro Passetti

Lotto 1 - sub. 76

Vista Prospettica Immobile Giove da Via Santa Maria de M.



Vista aerea immobile Giove



Soggiorno sub. 76



Camera 1 sub. 76



Camera 2 sub. 76



Bagno 1 sub. 76



Bagno 2 sub. 76



Lotto 1 – Sub. 77

autorimessa, tipologia ricorrente, foto tipologica

La tipologia ripetitiva dei garages rende sufficienti le immagini di cui sotto rimandando alle planimetrie catastali per i dettagli planimetrici

vista complessiva



Vista interna



Lotto 1 – Sub. 78

magazzini e locali di deposito, tipologia ricorrente, foto tipologica

La tipologia ripetitiva dei locali di deposito rende sufficienti le immagini di cui sotto rimandando alle planimetrie catastali per i dettagli planimetrici

vista interna



Lotto 4 – Sub. 88

Vista Prospettica Immobile Giove da Via Santa Maria de M.



Vista aerea immobile Giove



Soggiorno sub. 88



Camera 1 sub. 88



Camera 2 sub.88



Bagno 1 sub. 88



Bagno 2 sub. 88



Lotto 4 – Sub. 67

autorimessa, tipologia ricorrente, foto tipologica

La tipologia ripetitiva dei garages rende sufficienti le immagini di cui sotto rimandando alle planimetrie catastali per i dettagli planimetrici

vista complessiva



Vista interna



Lotto 5 – sub 90

Vista Prospettica Immobile Giove da Via Santa Maria de M.



Vista aerea immobile Giove



Soggiorno sub. 90



Bagno sub. 90



Camera 1 sub. 90



Camera 2 sub. 90



Lotto 5 - Sub 91

autorimessa, tipologia ricorrente, foto tipologica

La tipologia ripetitiva dei garages rende sufficienti le immagini di cui sotto rimandando alle planimetrie catastali per i dettagli planimetrici

vista complessiva



Vista interna



Lotto 6 – sub 96

Vista Prospettica Immobile Giove da Via Santa Maria de M.



Vista aerea immobile Giove



Soggiorno sub. 96



Bagno sub. 96



Camera sub. 96



Lotto 6 - Sub 97

autorimessa, tipologia ricorrente, foto tipologica

La tipologia ripetitiva dei garages rende sufficienti le immagini di cui sotto rimandando alle planimetrie catastali per i dettagli planimetrici

vista complessiva



Vista interna



Lotto 7 – Sub. 98

Vista Prospettica Immobile Giove da Via Santa Maria de M.



Vista aerea immobile Giove



Soggiorno sub. 98



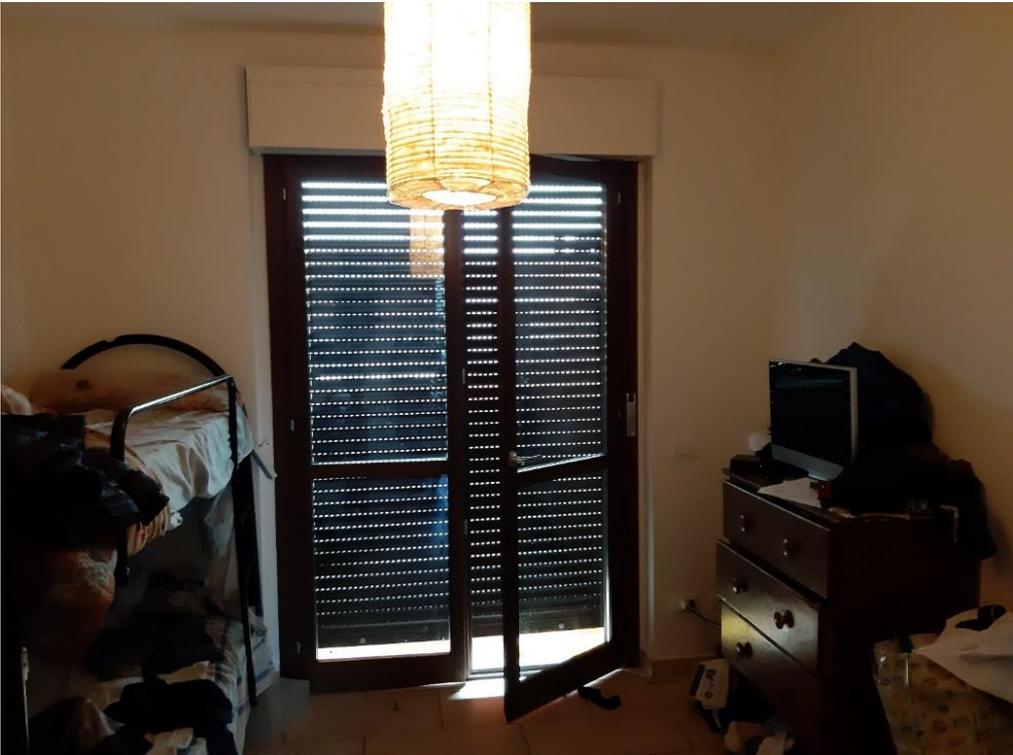
Bagno sub. 98



Camera 1 sub. 98



Camera 2 sub. 98



Lotto 7 – Sub. 99

autorimessa, tipologia ricorrente, foto tipologica

La tipologia ripetitiva dei garages rende sufficienti le immagini di cui sotto rimandando alle planimetrie catastali per i dettagli planimetrici

vista complessiva



Vista interna



Lotto 7 – Sub. 100

magazzini e locali di deposito, tipologia ricorrente, foto tipologica

La tipologia ripetitiva dei locali di deposito rende sufficienti le immagini di cui sotto rimandando alle planimetrie catastali per i dettagli planimetrici

vista interna



Lotto 8 – su. 79

Vista Prospettica Immobile Giove da Via Santa Maria de M.



Vista aerea immobile Giove



Soggiorno sub. 79



Cucina sub. 79



Camera 1 sub. 79



Bagno 1 sub. 79



Camera 2 sub. 79



Bagno 2 sub. 79



Lotto 8 – Sub. 80

autorimessa, tipologia ricorrente, foto tipologica

La tipologia ripetitiva dei garages rende sufficienti le immagini di cui sotto rimandando alle planimetrie catastali per i dettagli planimetrici

vista complessiva



Vista interna





Vista di insieme terreni Attigliano (Lotto 019 -sub. 1356-1453)





