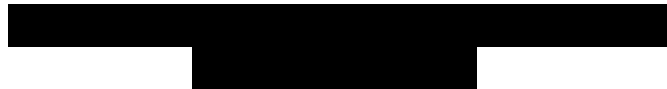


**TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Esecuzione Immobiliare
Promossa da:
**FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con
Socio Unico**

Contro:



N. Rg. 112/2020
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/03/2022
Giudice: **Dott. Francesco Angelini**
Custode Giudiziario: **Dot.ssa Monica Piersantini**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. **Cioni Lorenzo**
Codice fiscale: CNILNZ79S14L1170
Partita iva: 01228070551
Con studio in: Via della Luna n°6 -50535 Narni
telefono: 0744/715036 – 349/6712346
email: lorenzocionigeom@libero.it
email PEC : lorenzo.cioni@geopec.it

Beni in **Calvi Dell'Umbria (Terni) Località Borgata San Lorenzo nc. 15****Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A) Calvi Dell'Umbria (Terni) Località Borgata San Lorenzo nc. 15**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Calvi Dell'Umbria (Terni) Località San Lorenzo nc. 15 .

Identificato al catasto fabbricati:

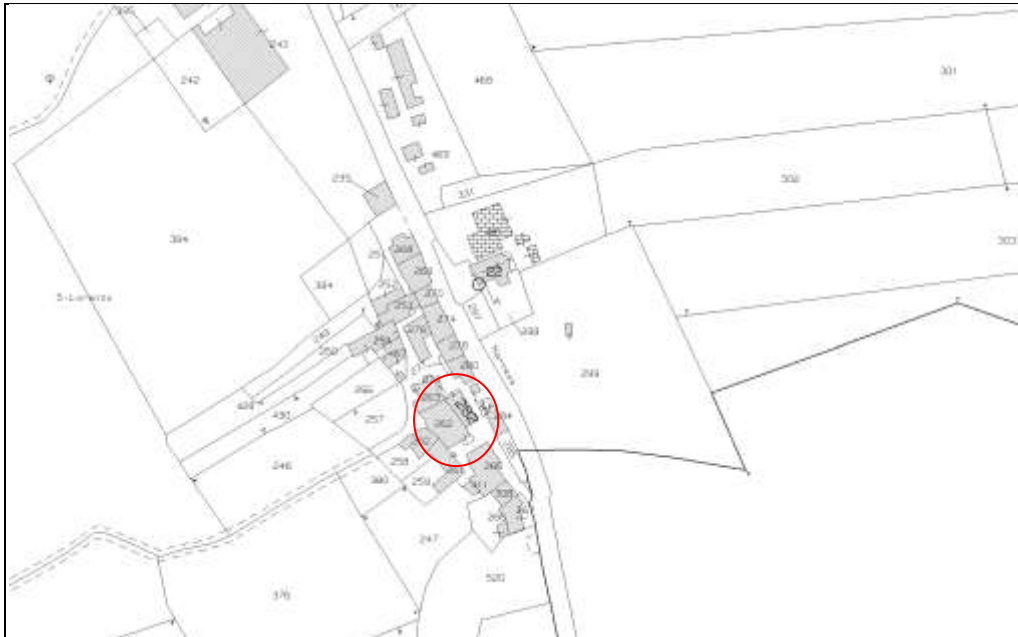
Intestazione: [REDACTED] proprietari per 1/2 ciascuno, Foglio 14, Particella 262 subalterno 4 e Part. 282 subalterno 6, categoria A/4, classe 3 consistenza vani 6,5 piano T - S1 rendita € 335,70.

B) Calvi Dell'Umbria (Terni) Località Borgata San Lorenzo nc. 15

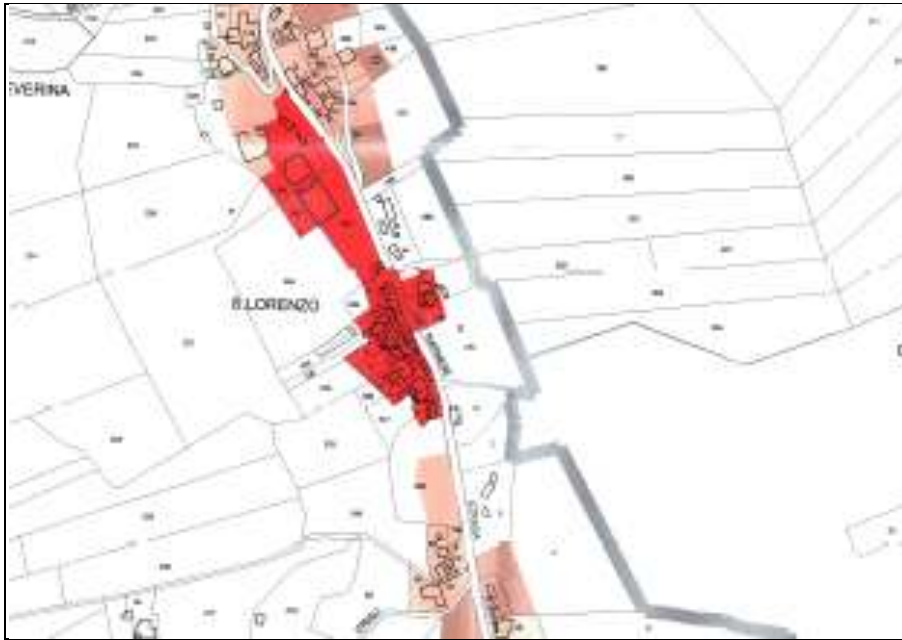
Piena proprietà per la quota di 1/1 di locali ad uso magazzini (cantina) siti in Calvi Dell'Umbria(Terni) Località Borgata San Lorenzo nc. 15 .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietari per 1/2 ciascuno, Foglio 14 Particella 282, subalterno 5, categoria C/2, classe 2 superficie 31 mq. piano T rendita € 36,82.

ESTRATTO MAPPA CATASTALE FOGLIO 14 - CALVI DELL'UMBRIA

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE CALVI DELL'UMBRIA



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero non occupato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (valide per entrambi i corpi A e B):

4.2.1 Iscrizioni:

n°6707/1599 del 01/06/2005 - Ipoteca volontaria attiva (concessione garanzia di mutuo) a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A.** contro [REDACTED] derivante da Atto Notarile Notaio Fenoaltea Paolo in Roma in data 27/05/2005 al Rep. n. 9959 iscritto a Terni in data 01/06/2005 al n. 1599

Importo ipoteca: **€ 200.000,00.**

Importo capitale: **€ 100.000,00.**

4.2.2 Pignoramenti:

n°9286/6281 del 26/07/2011 Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Terni n°523 del 13/06/2011 a favore di **Unicredit Credit Management Bank S.P.A.** contro [REDACTED] trascritto a Terni in data 25/07/2011 al n. 6281.

n°10222/7149 del 06/10/2020 Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Terni n°1388 del 13/06/2011 a favore di **Fino 1 Securitisation S.r.l. con socio Unico** contro [REDACTED] trascritto a Terni in data 06/10/2020 al n. 1388. Trascritto a Terni il 23/11/2020 n°7149.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: "G"

Note Indice di prestazione energetica: Impianti termici non presenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ORIGINE: Proprietario: [REDACTED] dal **ante ventennio** al **03/05/1968**;

1° PASSAGGIO: Proprietario: [REDACTED] dal **03/05/1968** al **19/06/2002** in forza di Atto di Compravendita in data 03/05/1968 al n. 14620 trascritto a Terni in data 17/05/1968 al n. 2752;

2° PASSAGGIO: Proprietario: [REDACTED] dal **19/06/2002** al **27/05/2005** in forza di Atto di Compravendita in data 19/06/2002 al n. 18731 trascritto a Terni in data 25/06/2002 al n. 4623;

ATTUALITA': Proprietario: [REDACTED] dal **27/05/2005** all'**attuale proprietario** in forza di Atto di Compravendita in data 27/05/2005 al n. 9958 trascritto a Terni in data 01/06/2005 al n. 4044.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia/Urbanistica del Comune di Calvi dell'Umbria in data 25/11/2021 si è riscontrata la presenza in atti di un unico titolo edilizio rilasciato per l'immobile in oggetto.

Autorizzazione Edilizia N°68/93 (Prot. n°3601 del 06/07/1993) intestata al Richiedente Sig. [REDACTED]. "Lavori di revisione manto di copertura"- Pratica edile sprovvista di elaborati grafici.

Atteso che ai fini planimetrici, per la presente perizia, si adottano gli elaborati catastali in atti dal 17/02/1993 quali riferimenti probanti lo stato assentito dei luoghi non essendo elaborati pregressi depositati agli uffici comunali.

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (valutazioni valide per entrambi i corpi A/B):

Dal sopralluogo in cui si è avuto effettivo accesso ossia in data 20/12/2021 si rileva quanto già precedentemente riscontrato dal sopralluogo del 02/05/2012 dall'esperto nominato per la precedente procedura archiviata (r.g. n°116/2011) che rilevava all'epoca un cantiere per lavori di manutenzione straordinaria anche riguardante parti strutturali per il quale vigeva e vige tuttora l'obbligo di presentazione del titolo abilitativo edilizio S.C.I.A. (segnalazione certificata inizio attività) di cui all'Art.118 della L.R. n°1/2015.

In particolare, nell'alloggio si rilevano realizzazioni di tramezzature (vano cantina ricadente nell'u.i.), l'eliminazione del fondello divisorio tra cucina soggiorno e lo spostamento di una pora interna su setto murario portante.

Difformità Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria (segnalazione certificata di inizio attività) e autorizzazione sismica con valutazione di sicurezza.

Certificato agibilita': Non presente

spese tecniche e accessorie per la sanatoria (presunte) : **€ 6.000,00**

Descrizione : **Unità Imm.re abitativa di cui al corpo "A"**

Immobile su unico livello costituito da ingresso, ambiente unico cucina/soggiorno dotato di camino a legna, due camere, un bagno, un disimpegno. L'alloggio è dotato altresì di una cantina posta al piano seminterrato accessibile da due porte, di un terrazzo esterno esclusivo rilevato confinante con la via pubblica avente un piccolo vano sottostante ad uso ripostiglio. L'alloggio è comunicante (mediante apertura interna) con l'U.I. Corpo "B" catastalmente classificata magazzino.

Gli impianti non sono funzionanti. Vi sono delle predisposizioni (corrugati e scatole elettriche). Non si rileva presenza di impianto di riscaldamento.

Superficie complessiva (residenziale e non) di circa mq **119.90**

Destinazione urbanistica: Zona "A" - nuclei storici rurali

Nel piano generale vigente: P.R.G. vigente (ultima modifica 09/12/2015);

Potenzialità edificatoria: nessuna (è consentita soltanto la ristrutturazione e/o eventuali cambi d'uso nel rispetto della L.R. n°1/2015).

Conformità Catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA. (creazione piccolo vano con tramezzatura in forati (al grezzo) al piano seminterrato cantina, abbattimento di un fondello tra la cucina e il soggiorno, diverso posizionamento di una porta interna.

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA per diversa distribuzione interna con creazione unità imm.re indipendente (cantina c/2) come da circolare Ag. Territorio

variazione catastale: Oneri totali : **€ 500,00**

Destinazione	Parametro	Superficie L.I.	Coeff.	Valore equivalente
Residenziale	Sup. lorda interna	94,73	1,00	94,73
Terrazza esterna	Sup. lorda interna	7,75	1,00	7,75
Cantina esclusiva	Sup. lorda interna	17,42	1,00	17,42
		119,90		119,90

Descrizione : U.I. Cantina di cui al Corpo "B"

Immobile su unico livello costituito da vano seminterrato, confinante con via pubblica e con sottostante vano ripostiglio. Cantina comunicante con l'U.I. Corpo "A" mediante porta interna. Pareti interne al grezzo (pietrame), sono presenti alcune predisposizioni impiantistiche (scatole e corrugati - Impianto elettrico incompiuto).

Locali uso magazzino (cantina C/2). Superficie complessiva di circa mq 28

Destinazione urbanistica: Zona "A" nuclei storici rurali

Nel piano generale vigente: PRG vigente (ultima modifica 09/12/2015);

Potenzialità edificatoria: nessuna (è consentita soltanto la ristrutturazione e eventuali cambi d'uso nel rispetto della L.R. n°1/2015)

Conformità Catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA. (creazione piccolo vano con tramezzatura in forati (al grezzo).

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA per diversa distribuzione interna

catastale variazione catastale :

Oneri totali : **€ 300,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore Equiv.
Magazzino (cantina)	sup lorda interna	28,93	1,00	28,93
		28,93		28,93

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

Si procede alla descrizione dettagliata degli immobili circa le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, circa la loro consistenza in superficie, sullo stato di manutenzione delle parti componenti e alle eventuali opere di ripristino o di manutenzione, alla valutazione del grado di vetustà e dalle altre notizie ritenute utili alla valutazione.

Si è ritenuto procedere all'individuazione del valore del bene in esame effettuando, ove possibile, la media di due valori di stima ricavati con la valutazione al metro quadrato del prezzo di mercato di immobili simili nella zona in base alla qualità e classe degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Calvi dell'Umbria, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio della Provincia di Terni, Borsino Immobiliare Camera di Commercio Provincia di Terni.

Banca dati O.M.I. rilevamento primo semestre 2021 Cod.R1 - Micro zona 1 - Valori medi compravendite per immobili simili - Abitazioni di tipo economico - stato conservazione - normale

Valori: min. 500€/mq - max. 750,00€/mq (superfici lorde).

In considerazione dello stato attuale dell'immobile si applica un valore di stima prossimo alla media ossia pari € 600,00/mq. in relazione alle condizioni degli immobili) e pari a € 400,0/mq. per le superfici non residenziali quali cantine e accessori.

8.3 Valutazione corpi A e B:

	Immobile	Superfici lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	U.I. Abitazione (superfici residenziali)	94,73	56.838,00	56.838,00
	Cantina esclusiva/terrazzo (superfici non residenziali)	25,17	10.068,00	10.068,00
B	U.I. Cantina (C/2)	28,93	11.572,00	11.572,00
			78.478,00	78.478,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore complessivo immobili (corpo A + corpo B)	€ 78.478,00
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su basecatastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 11.771,70
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sommatoria costi per sanatoria da effettuare e rettifiche catastali da operare):	€ 6.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile (corpi A e B) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 59.906,30

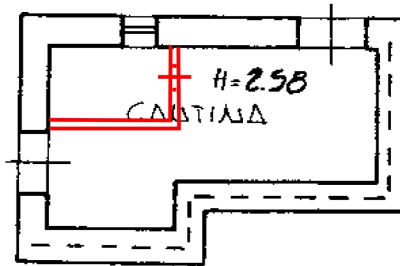
Regime fiscale della vendita: Ordinario

L'Esperto alla stima
Geom. **Lorenzo Cioni**

LOTTO 1 - CORPO A

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

AREA COMUNALE



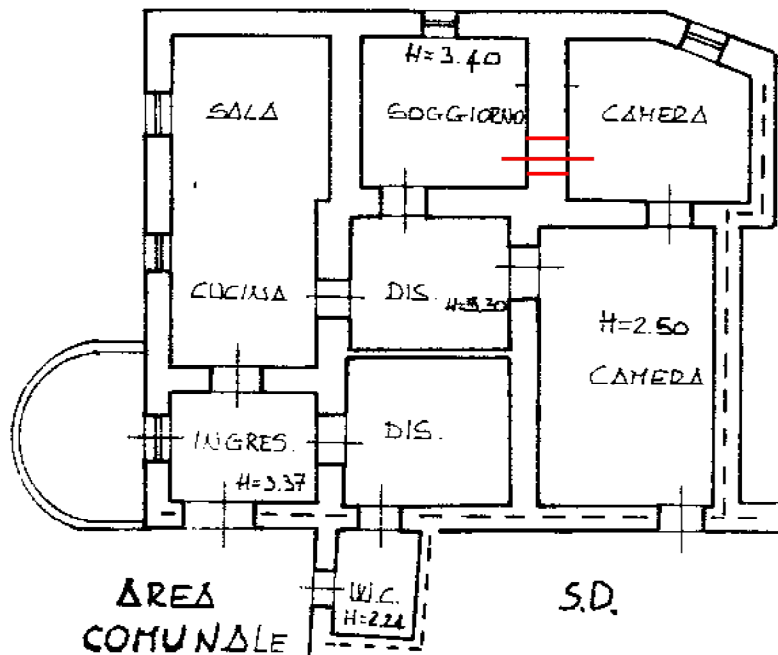
TERRAPIENO

S.n.r. = 17,42 mq

scala 1:100

PIANTA PIANO TERRA

AREA COMUNALE



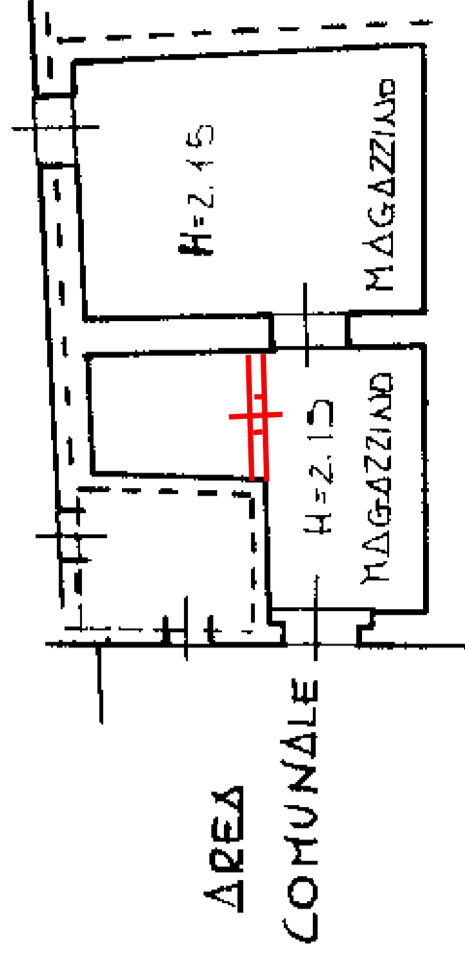
S.n.r. BALCONE = 7,75 mq

S.Resind. = 94,73 mq

LOTTO 1 - CORPO B

PIAZZA PIANO TERRA

S.D.



S.n.r. = 28,93 mq

scala 1:100



MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

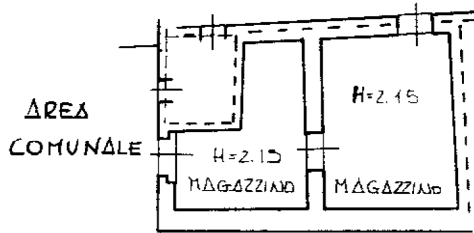
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CALVI DELL'UMBRIA via Loc. SAN LORENZO civ. 15

C2

PIAZZA PIANO TERRA

S.D.

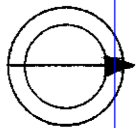


AREA COMUNALE



01470921

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

FRAZIONAMENTO DEL FOGLIO N°14 PARTICELLA N°282 SUB 4
ASSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO FOGLIO N°14 PARTICELLA
N°282 SUB 5

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. SCHIARETTA
(Titolo, cognome e nome)

VINCENZO

iscritto all'albo dei GEOMETRI

della provincia di TERNI n. 590

data 17-2-93 Firma Schiaretti

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria di 14 fogli

Data presentazione: 02/04/1993 - Data: 24/11/2021 - n. T23470 - Richiedente: BRTDN84A01L117R

Totale schede: 14 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 282 sub. 5

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2021 - Comune di CALVI DELL'UMBRIA(B446) - < Foglio 14 - Particella 282 - Subalterno 5 >
BORGATA S. LORENZO n. 15 Piano T

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

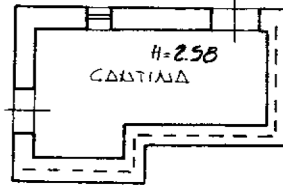
MOD. **BM** (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CALVI DELL'UMBRIA via LOC. SAN LORENZO civ. 15

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

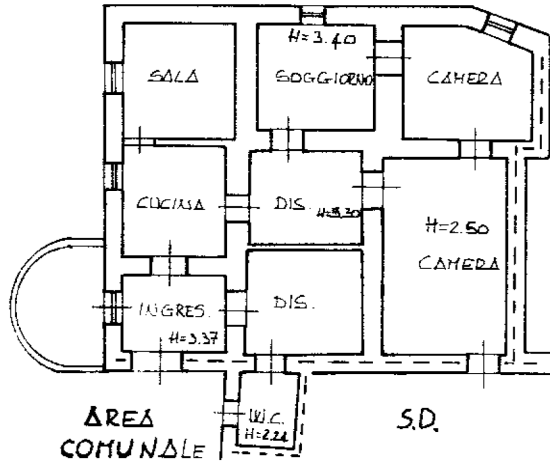
AREA COMUNALE



TERRAPIENO

PIANTA PIANO TERRA

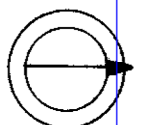
AREA COMUNALE



AREA COMUNALE

S.D.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

AMPLIAMENTO E FUSIONE DEL F.O 14 PART. 262 SUB 1 COM PORZIONE DELLA PART. 282 SUB 4, ASSUME IL MODO IDENTIFICATIVO F.O 14 PART. 262 SUB 4 (202 SUB 6)



01470939

elaborata dal GEOM. SCHIARETTA
(Titolo, cognome e nome)

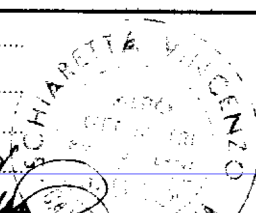
VINCENZO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in data 17-2-93
Data presentazione: 02/04/1993 - Data: 24/11/2021 - n. T23469 - Richiedente: PRIDNI 84A01L117R
Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
Identificativi catastali 1 della provincia di TERNI n. 590

n. 262 sub. 4
282 6

data 17-2-93 Firma Schiaretti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2021 - Comune di CALVI DELL'UMBRIA (B446) - < Foglio 14 - Particella 282 - Subalterno 6 >
BORGATA S. LORENZO n. 15 Piano S1 - T



TRIBUNALE DI TERNI
Esecuzioni Immobiliari

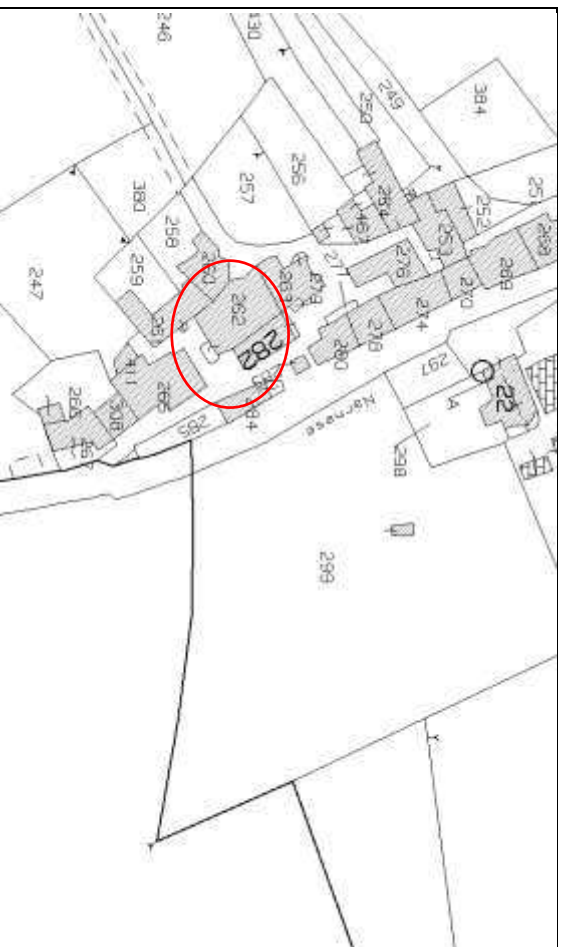
Procedimento R.G. n°112/2021 esecuzioni immobiliari

Parte esecutata:



Creditore procedente: Fino 1 Securitisation S.r.l.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI
IMMOBILI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO
LOTTO 1 - (CORPI A E B)



L'Esperto

Geom. Lorenzo Cioni



Ingresso abitazione





Vista dal piano stradale (Strada Provinciale)





Vista terrazzo esclusivo in rilevato



Vista prospetto principale





Vista via pubblica e arco confinante con locale cantina al piano seminterrato





Vista vani interni





Vista vani interni bagno





Vista vani interni soggiorno cucina.

