

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **POP NPLS 2018 S.R.L. E PER ESSA QUALE MANDATARIA LA  
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

contro: **“OMISSIS”**

N° Gen. Rep. **80/2021**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Edificio residenziale**  
**unifamiliare**

**Esperto alla stima:** Ing. Teodora Forbicioni  
**Codice fiscale:** FRBTDR66D61G148G  
**Studio in:** Via Dante Pagnottini 1 - 05018 Orvieto  
**Telefono:** 0763-341701  
**Email:** teodoraforbicioni@virgilio.it  
**Pec:** teodora.forbicioni@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Libero Liberati,7 - Giove (TR) - 05024

**Lotto:** 001 - Edificio residenziale unifamiliare

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**"omissis"**, foglio 2, particella 523, subalterno 4, indirizzo Via Libero Liberati, piano S1-T-1, comune GIOVE, categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5, superficie 282, rendita € 760,48

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Libero Liberati,7 - Giove (TR) – 05024

**Lotto:** 001 - Edificio residenziale unifamiliare

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Libero Liberati,7 - Giove (TR) - 05024

**Lotto:** 001 - Edificio residenziale

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** parziale. Solo piano seminter-rato

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Libero Liberati,7 - Giove (TR) - 05024

**Lotto:** 001 - Edificio residenziale unifamiliare

**"omissis"**

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** Via Libero Liberati,7 - Giove (TR) - 05024

**Lotto:** 001 - Edificio residenziale unifamiliare

**Corpo:** A

Comproprietari: nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Libero Liberati,7 - Giove (TR) - 05024

**Lotto:** 001 - Edificio residenziale unifamiliare

**Corpo:** A

**Misure Penali:** No

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Libero Liberati,7 - Giove (TR) - 05024

**Lotto:** 001 - Edificio residenziale unifamiliare

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Libero Liberati,7 - Giove (TR) - 05024

**Lotto:** 001 - Edificio residenziale unifamiliare

**Valore a base d'asta:** €336.000,00

Beni in **Giove (TR)**  
Località/Frazione  
Via Libero Liberati

### **Lotto: 001 – Edificio residenziale unifamiliare**

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 in villini [A7] sito in Via Libero Liberati,7**

Note: Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo costituita da intero fabbricato di piani tre (se-minterrato- terra e primo) con annessa corte di pertinenza.

#### **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: “omissis”, foglio 2, particella 523, subalterno 4, indirizzo Via Libero Liberati, piano S1-T-1, comune GIOVE, categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5, superficie 282, rendita € 760,48

Derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/01/2012 Pratica n. TR0008092 in atti dal 25/01/2012 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 725.1/2012)

#### **Conformità catastale:**

Da una valutazione a vista sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PIANO SEMINTER-RATO : non è riportata la finestra in corrispondenza del vano garage di estremità, non è riportata la finestra del locale indicato come cantina; le porte del bagno e del vano cantina sono riportate in posizione diversa rispetto allo stato dei luoghi; la destinazione dei vani riportati nella planimetria catastale, ad esclusione del vano garage autonomo di estremità e della lavanderia, non risultano corrispondenti alla situazione rilevata sul posto (vani rifiniti ed arredati per l'uso residenziale). PIANO TERRA: la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi a meno di una modesta differenza nella rappresentazione del locale bagno , la posizione delle canne fumarie e modeste differenze nella posizione e dimensione planimetrica di alcuni infissi esterni; PIANO PRIMO: la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi a meno di una modesta differenza nella posizione delle canne fumarie e modeste differenze nella posizione di porte e nella posizione e dimensione planimetrica di alcuni infissi esterni.

Regolarizzabili mediante: Nuovo rilievo planimetrico e nuova procedura Docfa

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il fabbricato si trova in zona residenziale prossima al centro cittadino. Nella zona sono presenti prevalentemente fabbricati residenziali mono e plurifamiliari per la maggior parte non più alti di tre piani e prevalentemente circondati da scoperti/giardini di pertinenza recintati

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** -----

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Terni a 40min di auto.

**Attrazioni paesaggistiche:** campagna umbra.

**Attrazioni storiche:** Orvieto a circa 40 min in auto.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus per Attigliano (con stazione ferroviaria), Orvieto (con stazione ferroviaria), Amelia

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### *Iscrizioni:*

- Iscrizione n. Reg Gen 8626 n. Reg. Particolare 1594 del 14/07/2010 ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Bari Societa' Cooperativa per Azioni cf 0254030729 contro **"omissis"**
- Iscrizione n. Reg. Gen 15292 n. Reg Part 2707 del 23/12/2010 ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Bari Societa' Cooperativa per Azioni cf 0254030729 contro **"omissis"**
- Iscrizione n. Reg. Gen 3941 n. Reg. Part. 537 del 18/04/2017 Ipoteca della Riscossione a favore Equitalia Sevizi Riscossione spa sede di Roma cf 13756881002 contro **"omissis"**

#### *Pignoramenti:*

- Trascrizione nn. 10014/7671 del 20/09/2021 verbale di pignoramento a favore di POPO NPLS 2018 srl cf 04952350264 contro **"omissis"**
- Trascrizione nn. 6175/4474 del 27/05/2022 verbale di pignoramento a favore di POP NPLS 2018 srl cf 04952350264 contro **"omissis"**

#### **Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Immobile unifamiliare**

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Limitatamente al piano seminterrato

Presenza di scale per l'accesso al piano terra rialzato e al piano primo

**Attestazione Prestazione Energetica:** Da verificare

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato costruito per conto del soggetto esecutato su lotto di terreno di proprietà.

Pertanto l'attuale proprietario per 1000/1000 è **"omissis"** cf **"omissis"**

In particolare l'area di sedime e la corte di pertinenza sono individuate dalla part. 523 del F.2 del Comune di Giove derivante dalle particelle 294 e 331

*Part.294 del F.2 del Comune di Giove:*

Fino 22/12/1973 di proprietà ½ **"omissis"** e ½ **"omissis"**

Con atto di compravendita Notaio Spagnoli di Amelia (TR) rep.8265/2856 del 22/12/1973 trascritto ai nn.800/757 il 21/01/1974 la particella 294 passa per ½ a **"omissis"** e per ½ a **"omissis"**

Con atto di compravendita Notaio De Rossi di Amelia (TR) nn.13220/2493 del 12/05/2005 trascritto ai nn.5847/3545 il 16/05/2005 la part.lla 294 passa per ½ a **"omissis"** e per ½ a **"omissis"**

Con atto di donazione Notaio De Rossi di Amelia (TR) nn.13220/2493 del 12/05/2005 la particella 294 passa a **"omissis"** attuale proprietario

*Part.331 del F.2 del Comune di Giove:*

Fino 08/06/1977 di proprietà ½ **"omissis"** e ½ **"omissis"**

Con atto di compravendita Notaio Fulignoli di Spoleto (TR) rep.6243/1607 del 08/06/1977 trascritto ai nn.3655/3045 il 23/06/1977 la particella 331 passa per l'intero a **"omissis"**

Con atto di compravendita Notaio De Rossi di Amelia (TR) nn.13220/2493 del 12/05/2005 trascritto ai nn.5847/3545 il 16/05/2005 la part.lla 331 passa per ½ a **"omissis"** e per ½ a **"omissis"**

Con atto di donazione Notaio De Rossi di Amelia (TR) nn.13220/2493 del 12/05/2005 la particella 331 passa a **"omissis"** attuale proprietario

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: N.59 del 08/07/2005  
Intestazione: "omissis"  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Costruzione fabbricato di civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: V138/2008  
Intestazione: "omissis"  
Tipo pratica: Nuovo P.di C. per il completamento e la variante alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione– Permesso di Costruire n.40 del 23/6/2009  
Per lavori: Costruzione fabbricato abitativo  
Oggetto: variante

Numero pratica: n.4 del 03/03/2007  
Intestazione: "omissis"  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Costruzione di muro di contenimento in c.a.  
Oggetto: nuova costruzione

**Nota:** il progetto delle strutture in c.a. del fabbricato è stato depositato all'Ufficio Vigilanza delle Costruzioni della Prov. di Terni come pratica n.772/2005 e variante n.81/2007 . E' stato depositato il collaudo statico datato 21/09/2010

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione in villini [A7]

Oltre l'immobile abitativo, è accatastata e fa parte del sub 4 della Part.523 del F.2 anche una tettoia distaccata dal fabbricato nell'ambito dell'area di corte . Detta tettoia sul posto risulta realizzata in legno e per metà è completamente chiusa su tutti i lati. Della suddetta tettoia non si sono trovate pratiche edilizie e pertanto è da considerarsi tecnicamente abusiva. In considerazione della tecnologia costruttiva con cui il manufatto è stato realizzato, la scrivente ritiene che sia relativamente facile rimuoverlo e pertanto non ne tiene conto nella valorizzazione.

Per quanto riguarda il fabbricato principale, si è proceduto al raffronto tra lo stato rappresentato nel progetto di cui al P.diC. n.40 del 23/6/2009 e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo

Dal suddetto raffronto sono emerse le seguenti difformità:

- Lungo il lato Nord il piano campagna di progetto negli elaborati risulta orizzontale e posto alla quota circa del davanzale delle finestre del piano seminterrato, mentre nello stato dei luoghi il piano di campagna risulta in pendenza scoprendo la parete del piano seminterrato a tutt'altezza sull'angolo N-E;
- Il portico lato Nord da progetto dovrebbe essere aperto lungo il perimetro su tre lati, mentre sul posto risulta chiuso con infissi apribili in legno e vetro; nella valorizzazione il portico si considera tale e non veranda chiusa;

PIANO SEMINTERRATO: La porzione di piano raggiungibile dalla scalata di collegamento verticale nel progetto è previsto nel progetto come sede di locali e vani di servizio alla abitazione (garage, dispensa, lavanderia, sgombero, cantina) mentre nello stato di fatto gli ambienti risultano rifiniti , dotati di impianti ed arredati ad uso residenziale (taverna, studio, letto) ; non risulta nel progetto la finestra del garage con entrata esterna autonoma; risulta spostata rispetto al progetto la porta del bagno e la porta di collegamento tra il garage (di progetto) e la cantina (di progetto) ; non è prevista

nel progetto la tettoia in aggetto presente sulle aperture esterne nella parete lato Est;  
 PIANO TERRA (rialzato) : Rispetto al progetto non è stato realizzato il tramezzo divisorio tra cucina e soggiorno; il bagno è stato realizzato privo di antibagno (quest'ultimo elemento obbligatorio ai fini della agibilità); la dimensione in altezza delle finestre è un po' inferiore a quanto riportato nel progetto

PIANO PRIMO SOTTOTETTO: Rispetto al progetto risultano parzialmente modificate le finestre e la portafinestra della camera più grande; le dimensioni in altezza delle finestre è inferiore a quella del progetto; modeste modifiche nella distribuzione dei tramezzi (il bagno ed il guardaroba risultano di superficie inferiore rispetto al progetto)

**Nota:** *Le difformità riscontrate sono sanabili tramite Accertamento di Conformità e/o attraverso il ripristino dello stato assentito. Da colloqui avuti presso l'ufficio tecnico del Comune di Giove non ci sono motivi ostativi al cambio di destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato attualmente utilizzati come residenziali. Nella valutazione del bene verrà considerata pertanto l'incidenza della detrazione dovuta agli oneri concessori, alle spese tecniche e/o di ripristino necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale del bene pignorato. L'incidenza è stata complessivamente stimata in €20.000,00*

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	deliberazione del C.P. n.70 del 30/07/2007
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Zona B2 – Zona residenziale di completamento Comprende le aree di più recente edificazione ovvero oggetto di piani attuativi già approvati e completamente realizzati o in via di ultimazione ma dotati delle necessarie opere di urbanizzazione le cui caratteristiche corrispondono a quanto stabilito per le zone B dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e altre zone limitrofe con medesime caratteristiche. Nei casi di piani attuativi ancora vigenti al momento della adozione del presente Piano si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica contenuta nelle N.T.A. dei rispettivi piani attuativi fino alla loro naturale scadenza; per i titoli abilitativi legittimamente rilasciati ai sensi dei suddetti strumenti attuativi ovvero ai sensi della normativa generale di zona prima della MAGGIO 2010 15 COMUNE DI GIOVE PRG - Parte operativa NORME approvazione del nuovo strumento urbanistico, rimangono validi i rispettivi parametri urbanistici ed edilizi fino al completamento dell'intervento. È fatta salva la possibilità di adeguare i piani attuativi vigenti al presente PRG

	<p>– Parte operativa successivamente alla sua definitiva approvazione. Per gli edifici esistenti sono consentiti, tramite attuazione diretta, tutti gli interventi previsti per la zona B1. Nei lotti eventualmente rimasti inedificati ovvero inseriti nella nuova perimetrazione è ammesso l'intervento diretto con il rilascio del permesso di costruire per la costruzione di edifici ad uso di civile abitazione e relativi servizi a condizione che siano concluse le opere di urbanizzazione e siano verificati gli standards minimi di zona anche per i nuovi edifici. Per le nuove costruzioni su aree ancora inedificate alla data di approvazione del presente Piano e non inserite in piani attuativi approvati ed ancora vigenti si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: - Indice di utilizzazione fondiaria <math>I_{uf} = 0.60 \text{ mq/mq}</math> - Altezza massima: <math>H_{max} = 9.50 \text{ ml}</math> - Numero piani fuori terra: = 3 - <math>S_m</math> di intervento = 600 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 - <math>D_s = 5.00 \text{ ml}</math>; 7.50 ml dalla strada provinciale - <math>D_c =</math> 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 - <math>I_p</math> (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 sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,60mq/mq
Altezza massima ammessa:	9,50m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Edificio residenziale come da previsioni di Piano

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

*Trattasi di fabbricato abitativo che pertanto si inserisce coerentemente nell'ambito della zona residenziale individuata nel Piano come B2*

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da una unità abitativa che si sviluppa su tre piani (Seminterrato, Terra rialzata e Primo) ed occupa di fatto l'intero fabbricato isolato circondato da corte pertinenziale.

Nel progetto autorizzato e catastalmente la distribuzione interna e d'uso prevede al piano terra la zona giorno, al piano primo la zona notte e al piano seminterrato i locali di servizio (garages, dispensa, lavanderia, sgombero, cantina, bagno). Dal sopralluogo è emerso invece che il piano seminterrato gode di una impiantistica ed un livello di finitura nonché di arredo tali da essere utilizzati, allo stato attuale, come abitazione. Il vano garage con accesso autonomo dall'esterno (portone carrabile) si trova allo stato rustico ed è effettivamente utilizzato come magazzino/rimessa.

L'intero fabbricato è circondato da area di pertinenza recintata su tre lati; sul lato prospiciente via L. Liberati si aprono un cancello pedonale ed un ampio cancello carrabile entrambi in metallo; sul retro (lato Nord) il terreno confina con un fabbricato non oggetto di pignoramento.

All'interno dell'area, lato Est, risulta presente una costruzione in legno, parte a tettoia e parte chiusa uso rimessa, che, per quanto accatastata, è di fatto abusiva non essendo stata reperita alcuna documentazione edilizia relativa presso il Comune di Giove. Tenuto conto della tipologia di costruzione e dei dettagli costruttivi, se ne ritiene relativamente semplice la rimozione e non se ne tiene conto nella valutazione.

Più in dettaglio l'unità abitativa risulta così articolata:

- l'ingresso avviene da scala esterna lato Sud ; dalla porta di ingresso si accede alla zona giorno con angolo cottura del piano Terra rialzata; la zona è costituita da un unico ampio vano di oltre 75mq; una porta finestra lato Ovest si apre su un portico di circa 16,0mq coperto con tetto a falda in struttura lignea e tavolato; anche sul lato Nord una porta finestra conduce ad un portico di circa 20mq coperto da solaio in piano che costituisce il calpestio della soprastante terrazza; quest'ultimo portico risulta allo stato attuale chiuso lungo il perimetro con infissi apribili in legno e vetro ; direttamente sulla zona giorno si apre la porta del locale bagno di circa 6,50mq (privo dell'obbligatorio antibagno); una scalata di arredo in legno con forma planimetrica ad "U" conduce al piano superiore ( piano primo sottotetto); una scala ad "U" in muratura rivestita a piastrelle conduce al piano inferiore (seminterrato);
- la scala sbarca al piano primo in corrispondenza di un ampio disimpegno (circa 8,50mq) su cui si aprono le porte delle tre camere e del bagno; le camere sono tutte di ampia metratura (circa 18,50mq, 16,70mq e 27,50mq) e dotate ognuna di due aperture verso l'esterno; in particolare la camera più grande presenta una porta finestra sul terrazzo lato Nord (non è stato possibile accedervi in quanto il cancello in ferro di protezione non si è potuto aprire); la copertura nelle camere è a falda ; il disimpegno e parte delle camere lato Ovest sono state controsoffittate con un piano in tavolato ligneo alla quota di circa 2,50m in corrispondenza del colmo; nella camera padronale è stato ricavato un locale guardaroba finestrato di circa 5,50mq ; il bagno con doppia finestra e dotato di doppio lavabo e vasca è di circa 9,0mq;
- la scala di collegamento conduce anche al piano seminterrato in corrispondenza di un ampio locale rettangolare ( nel catastale e nel progetto indicato come "garage") di circa 45,5mq organizzato come una zona giorno con angolo cottura; su detto locale si aprono un vano uso studio di circa 14,0mq indicato nel catastale e nel progetto come "sgombero" , il bagno di circa 10,5 mq parzialmente al di sotto della scala di collegamento tra i piani; un locale rip/lavanderia come da progetto di circa 6,0mq; un vano uso letto ("dispensa" nel progetto e nel catastale) di circa 12,0mq; un vano uso letto di 13,30mq sul lato Ovest che viene indicato

come "cantina" nella documentazione catastale e nel progetto ; tutti i locali al piano seminterrato presentano finestre apribile in legno e vetro, di cui quelle corrispondenti alle pareti seminterrate con davanzale a circa 1,50m da terra; un ampio infisso in legno e vetro con protezione esterna in grata di ferro apribile è ricavato nel vano della porta carrabile di garage di progetto.

Il fabbricato è stato realizzato in struttura di c.a. e tamponature in laterizio tipo Poroton, gli orizzontamenti e la copertura in solai in latero cemento; le gronde sono in zampini di legno e tavelle, le coperture del portico di ingresso e del portico lato Ovest sono in struttura lignea. Il fabbricato è esternamente ed internamente intonacato e tinteggiato; gli infissi (finestre, porte finestre, portoncino) sono realizzati in legno e vetro e sono esternamente protetti da sportelloni lignei e grate in ferro. Gli infissi del piano seminterrato in corrispondenza delle pareti controterra, presentano il davanzale alto, sono in legno e vetro e provvisti di scuretti dal lato interno.

I pavimenti al piano terra e al piano seminterrato sono in pianellato di cotto , al piano primo prevalentemente in legno.

Il riscaldamento è prevalentemente affidato ai radiatori alimentati da caldaia a gas (gpl) posta esternamente in piccolo locale dedicato. E' presente un termocamino nella zona del piano terra e una stufa a legna nel locale adibito a zona giorno nel seminterrato. Il locale indicato "cantina" nel progetto e nel catastale nel piano seminterrato è privo di impianto di riscaldamento.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva (di circa mq

E' posto al piano: P.Seminterrato- P.Terra rialzato- Piano Primo sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2010 (2010 data del collaudo statico)

Altezze interne: P.seminterrato 2,74m- P. Terra 2,73m - P.Primo variab. 2,50m min.

L'intero fabbricato è composto da n.3 piani complessivi di cui fuori terra n.2 + n.1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in condizioni generali piuttosto buone. Non presenta criticità significative. Necessita di opere di manutenzione relativamente agli infissi esterni e ad alcune parti esterne a causa di umidità da esposizione ad agenti atmosferici.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: portici lato ingresso e lato Ovest

Fondazioni

tipologia: **pali** materiale: **c.a.**

Note: La tipologia di fondazione è desumibile dalla documentazione allegata al progetto strutturale

Strutture verticali

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

Note: Struttura in C.A. a travi e pilastri con orizzontamenti e copertura in solai di latero-cemento. Strutture verticali piano seminterrato in pareti di C.A. (desumibile dalla documentazione allegata al progetto strutturale)

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **scorrevole** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Cancello	Note: Cancello carrabile tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b> Note: cancello pedonale
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>sportelloni in legno e inferriate</b> condizioni: <b>da mantenere (sportelloni)</b> vetri doppi
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: tamponature struttura di C.A.
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: piazzale in battuto di cemento; marciapiedi in piastrelle di cotto
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Piano Terra e Seminterrato
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet in legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Piano Primo sottotetto
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Bagni e cucine con rivestimenti non a tutta parete. Pareti per il resto intonacate a civile e tinteggiate
Rivestimento	ubicazione: <b>esterni</b> materiale: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b> <b>Parete lato est rivestita in pietra nella parte bassa</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>apparentemente buone</b> conformità: <b>non si è a conoscenza di certificato di conformità</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente canali coibentati</b> diffusori: <b>radiatori in metallo</b> condizioni: <b>apparentemente buone</b> conformità: <b>non si è a conoscenza di certificato di conformità</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto sembra apparentemente a norma. E' stato ragionevolmente realizzato per la maggior parte contestualmente al fabbricato la cui costruzione risulta completata a febbraio 2011 (Fine lavori)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gpl e radiatori
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010/2011
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto sembra apparentemente a norma. E' stato ragionevolmente realizzato per la maggior parte contestualmente al fabbricato la cui costruzione risulta completata a febbraio 2011 (Fine lavori)

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in termini di superficie lorda : si comprende l'ingombro dei tramezzi/murature interni fino ad uno spessore max di 50cm, metà delle murature divisorie interne con altre unità abitative e/o con parti condominiali (max 25cm) e per intero le murature perimetrali esterne fino ad un max di 50 cm . La superficie della scala interna viene calcolata una sola volta. Incidenza della terrazza scoperta al 35% (fino a 25mq, al 10% per la parte eccedente). I portici sono computati al 35% (non si considera veranda il portico lato Nord in cui sono stati apposti infissi di chiusura rimovibili) Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" non incide fino al quintuplo della superficie lorda dei vani principali , per la quota eccedente incide per il 10% (Applicabile fino a un quintuplo della superficie dei vani principali e accessori , l'eccedenza al 2%) Il locale accessorio uso garage/rimessa al piano seminterrato non direttamente collegato alla parte abitativa è stato ponderato al 30%. I locali al piano seminterrato finiti e rifiniti uso abitazione sono stati ponderati al 80% in considerazione della posizione seminterrata con scarsa possibilità di affaccio esterno. La valutazione viene effettuata considerando la applicazione di un prezzo al metro quadrato di superficie lorda commerciale così come precedentemente definita. Per la determinazione del prezzo unitario sono state prese in considerazione le valutazioni O.M.I. della Agenzia delle Entrate e le indicazioni sul Mercato immobiliare della zona mediate dalle valutazioni personali della sottoscritta in merito alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile in oggetto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra residenziale	sup lorda	108,00	1,00	108,00
Portico Ovest	sup lorda	16,50	0,35	5,78
Portico Nord	sup lorda	21,00	0,35	7,35

Portico ingresso	sup lorda	4,00	0,35	1,40
Piano Primo residenziale (escluso scala)	sup lorda	101,00	1,00	101,00
Terrazza Piano Primo	sup lorda	20,00	0,25	5,00
Piano seminterrato (uso residenziale)	sup lorda	125,00	0,80	100,00
Rimessa/autorimessa	sup lorda	22,00	0,30	6,60
		<b>416,70</b>		<b>335,13</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° semestre 2022

Zona: Giove

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1500

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

Monoparametrico sulla base del valore di mercato a mq di superficie commerciale

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di GIOVE.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>Corpo A</b>	335,13mq	€1.250,00	<b>€418.912,50</b>

**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% )	€ 62.836,88
Stima incidenza oneri concessori e spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 336.075,62
<b>ARROTONDATO</b>	<b>€336.000,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro : se manca  
soggettività  
passive IVA del proprietario

L'Esperto alla stima  
**Ing. Teodora Forbicioni**

**ALLEGATI**

- *Allegato 1 - Documentazione fotografica*
- *Allegato 2 - Documentazione catastale e grafici esplicativi*
- *Allegato 3 - Estratto PRG*
- *Allegato 4 - Visure ipo-catastali*



N=65000

E=-10300

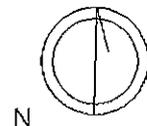
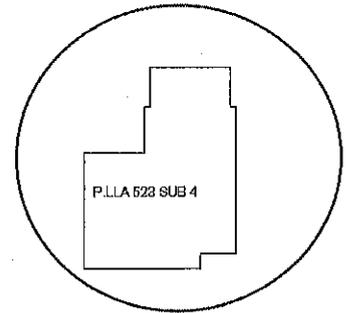
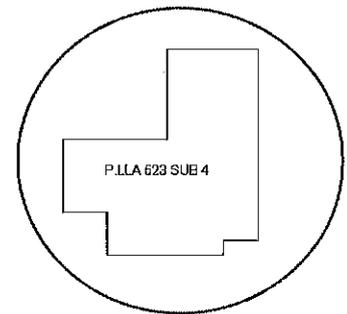
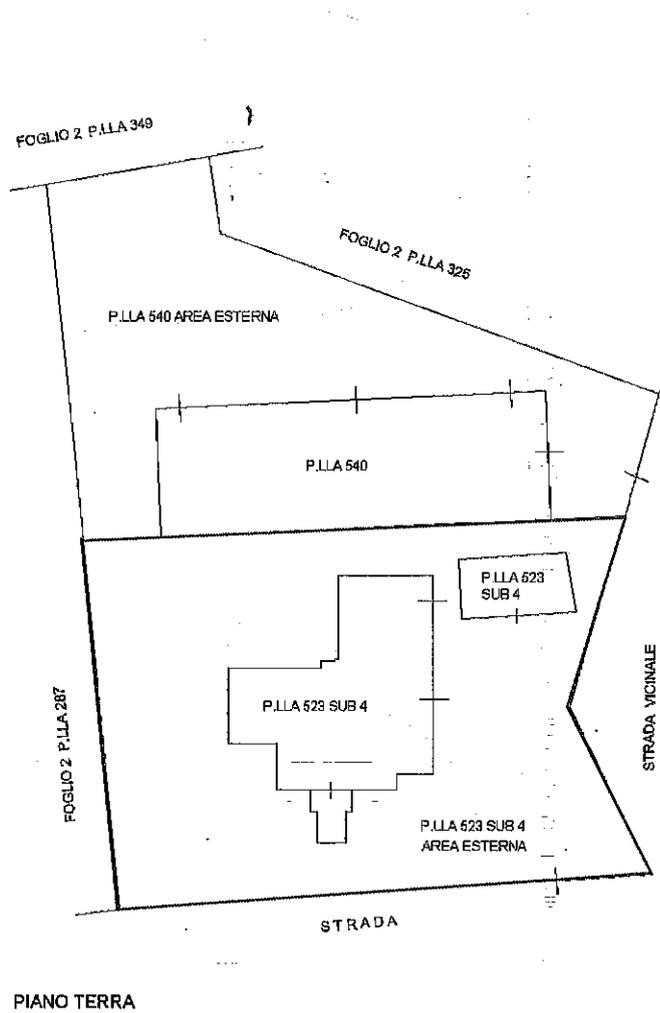
Comune: GIOVE  
Foglio: 2  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 594.000 x 378.000 metri  
28/Set-2021 11:34:2  
Prot. n. T157965/2021

Particella: 523

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Materazzini Raffaele	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 1212

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

Comune di Giove	Protocollo n. TR0008092 del 25/01/2012
Sezione: Foglio: 2 Particella: 523	Tipo Mappale n. 2206 del 10/01/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Compilata da:  
Materazzini Raffaele  
Iscritto all'albo:  
Geometri.  
Prov. Terni N. 1212

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 2  
Particella: 523  
Subalterno: 4

Dichiarazione protocollo n. TR0020608 del 10/03/2015  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove  
Via Libero Liberati oiv.

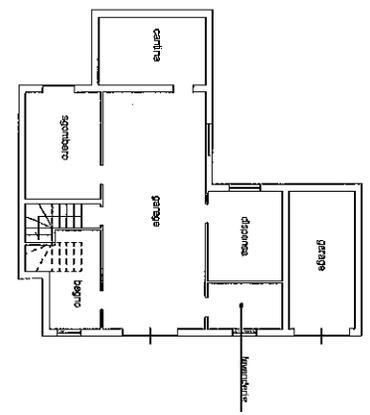
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Terni

Scala 1: 200

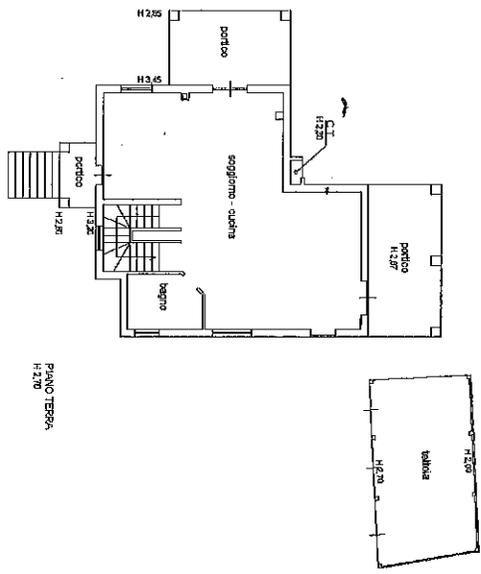
Scheda

Ultima planimetria in atti

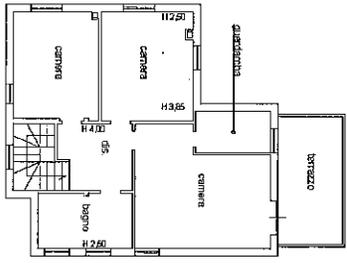
Data: 13/12/2022 - n. T225785 - Richiedente: FRNRLLD67T251381S  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PIANO SEMINTERATO  
H.210



PIANO TERRAZZA  
H.210



PIANO PRIMO

10 metri

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

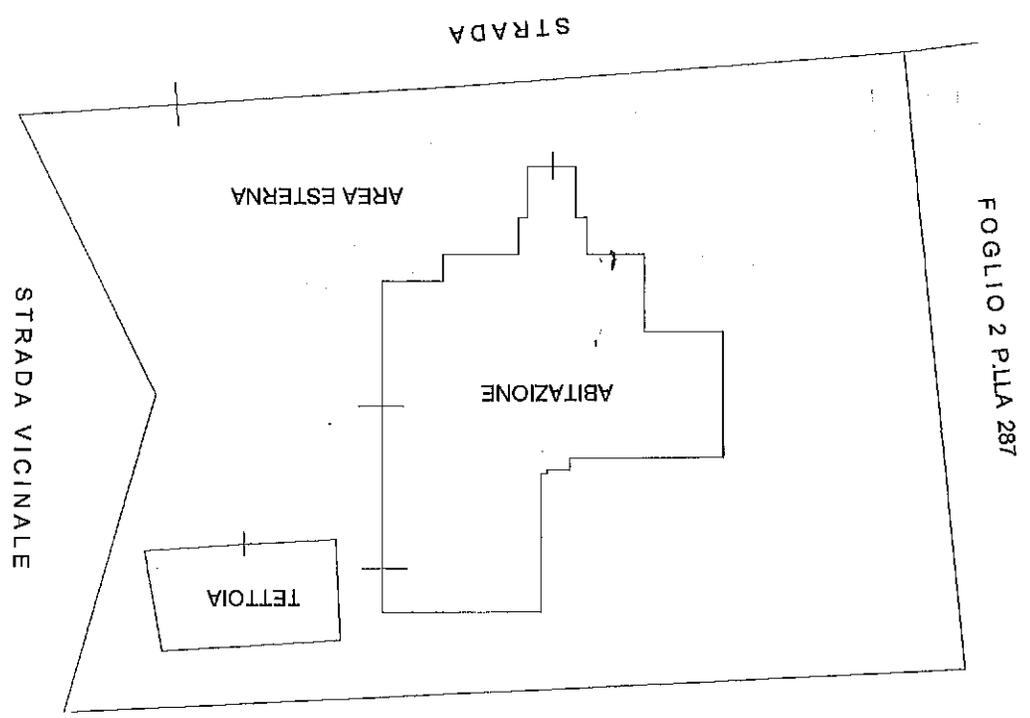
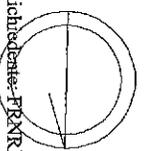
Dichiarazione protocollo n. TR0020608 del 10/03/2015  
Planimetria di n.i.u. in Comune di Giove  
Via Libero Liberati oiv.

Identificativi Catastali:  
Sezione: 2  
Foglio: 2  
Particella: 523  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Materazzini Raffaele  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Terni N. 1212

Scheda Scala 1: 200

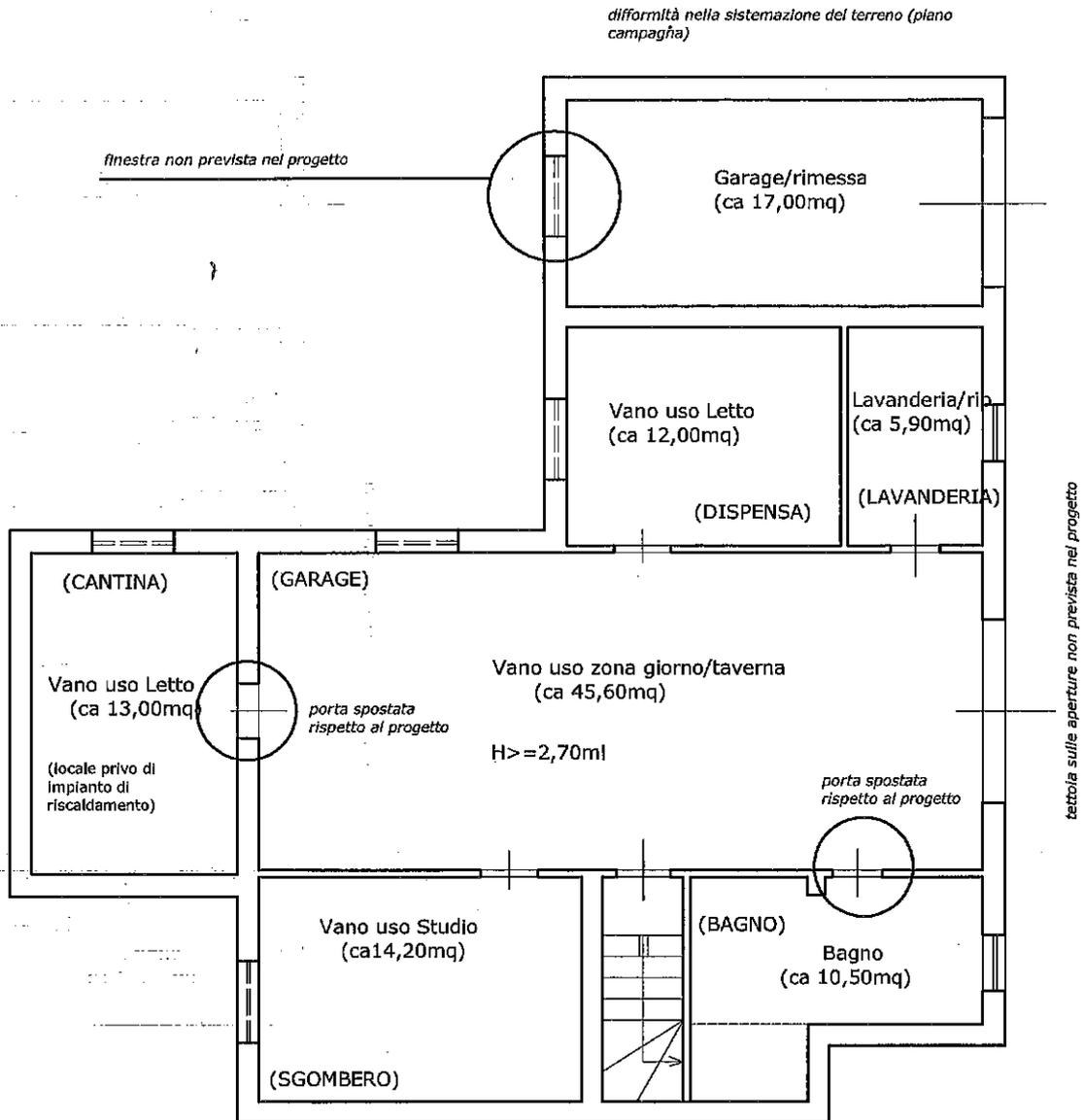
Ultima planimetria in atti  
Data: 13/12/2022 - n. T225785 - Richiedente: FRNRRLD67T251381S  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



10 metri

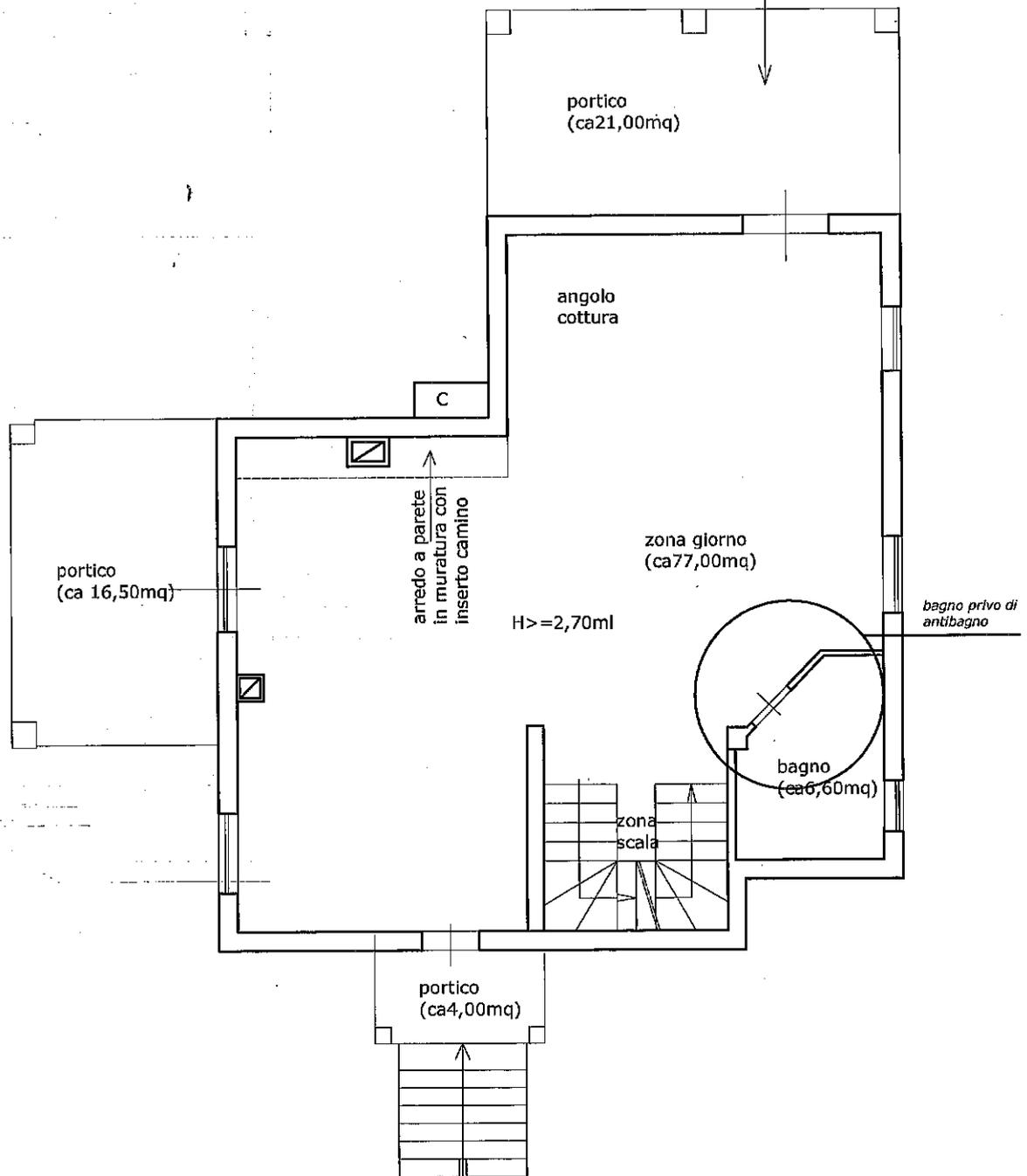
# PIANO SEMINTERRATO

Nota: sono indicati nel grafico gli usi dei vani riscotrati sul posto in occasione del sopralluogo.

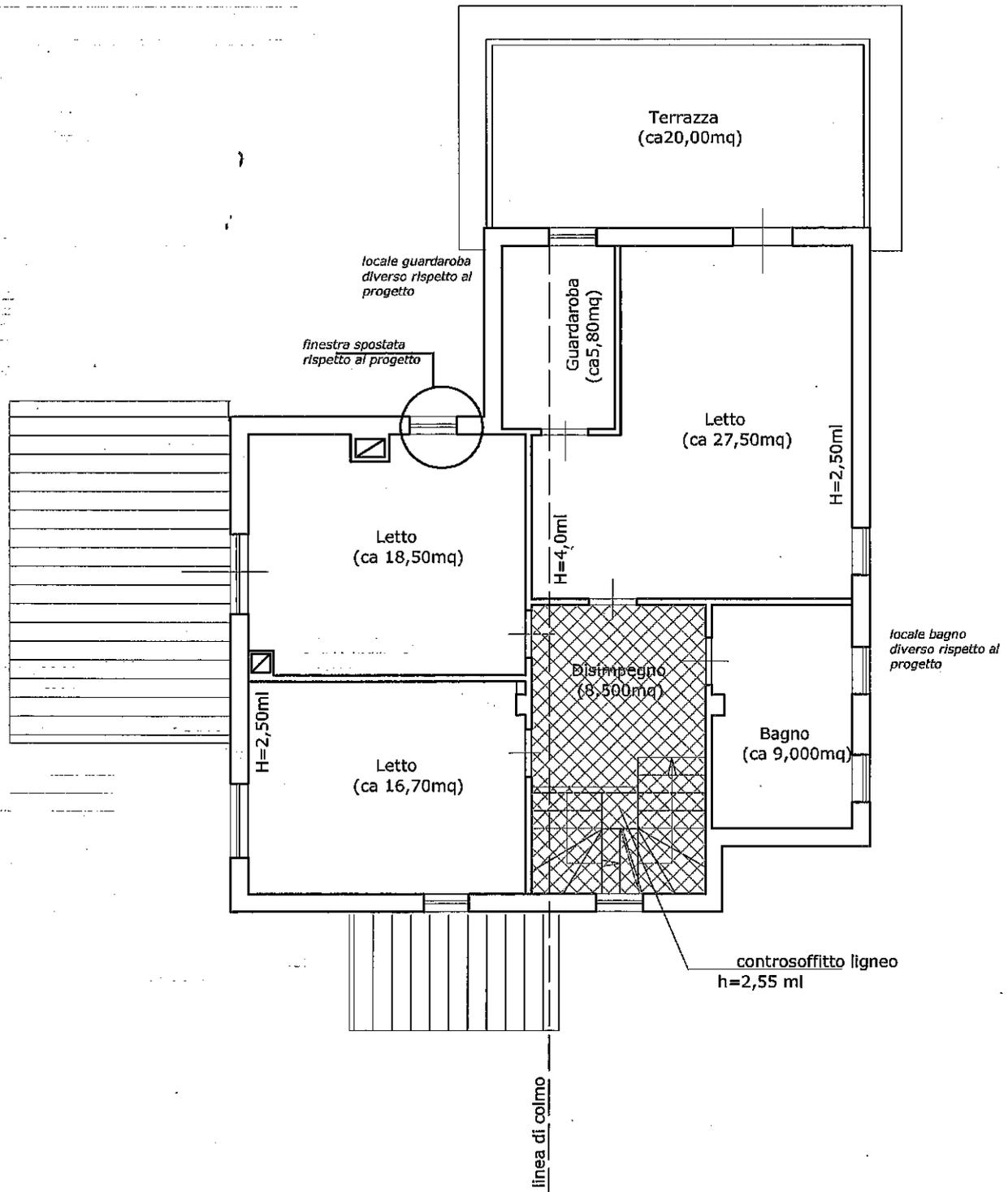


# PIANO TERRA (rialzato)

Allo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo, il portico è chiuso lungo il perimetro esterno con infissi in legno apribili



# PIANO PRIMO (sottotetto)







Zona giorno piano terra rialzato





Angolo cottura zona giorno piano terra rialzato



Locale bagno piano terra rialzato