

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 71/2015

OMISSIS

contro

OMISSIS

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

RAPPORTO DI STIMA

- LOTTO 1 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 – Terni (TR)

Tel. (+39) 0744 406091 - Fax (+39) 0744 406091

Cell. 328 4118274

e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

www.studiotecnicogmc.com

TRIBUNALE DI TERNI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
OMISSIS

Contro
OMISSIS

N° Gen. Rep. **71/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2016

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**
Custode Giudiziario: **Avv. Roberto Romani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 001 - Appartamento e Garage

*Tecnico incaricato: **Geom. CAPOTOSTI MIRKO**
codice fiscale CPTMRK76B01L117M - partita IVA 01214460550*

*Via San Marco, 13 - Terni (TR)
tel. (+39) 0744 406091 – fax (+39) 0744 406091
cellulare 328 4118274*

*e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com
P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it
www.studiotecnicogmc.com*

INDICE SINTETICO**Lotto 001 – Appartamento e Garage****1. Dati Catastali**

Corpo: **A**
 Categoria: **Abitazione di tipo civile**
 Ubicazione: **OMISSIS**

Identificazione al N.C.E.U. di Terni (TR)
OMISSIS nato a **XX (XX)** il **xx/xx/19xx** codice fiscale **OMISSIS**
 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e
OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di
 uso in regime di separazione dei beni - **foglio 117, particella 573, subalterno 46**, indi-
 rizzo **OMISSIS**, piano 1-2, Comune **XX**, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani,
 superficie catastale 226 mq, rendita € 1.549,37

Corpo: **B**
 Categoria: **Garage**
 Ubicazione: **OMISSIS**

Identificazione al N.C.E.U. di Terni (TR)
OMISSIS nato a **XX** codice fiscale **OMISSIS**
 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e
OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di
 uso in regime di separazione dei beni - **foglio 117, particella 573, subalterno 32**, indi-
 rizzo **XXX**, piano S1, Comune **XXX**, categoria C/6, classe 10, consi-
 stenza 79 mq, superficie catastale 93 mq, rendita € 383,52

2. Stato di possesso

Corpo: **A**
 Categoria: **Abitazione di tipo civile**
 Ubicazione: **OMISSIS**
 Possesso: **Occupato con titolo**

Corpo: **B**
 Categoria: **Garage**
 Ubicazione: **OMISSIS**
 Possesso: **Occupato con titolo**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo: **A**
 Categoria: **Abitazione di tipo civile**
 Ubicazione: **OMISSIS**
 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO**

Corpo: **B**
 Categoria: **Garage**
 Ubicazione: **OMISSIS**
 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**

4. Creditori Iscritti

Corpo: **A**

Categoria: **Abitazione di tipo civile**

Ubicazione: **OMISSIS**

Creditori Iscritti:

- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS

Corpo: **B**

Categoria: **Garage**

Ubicazione: **OMISSIS**

Creditori Iscritti:

- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS

5. Prezzo

Corpo: **A**

Categoria: **Abitazione di tipo civile [A2]**

Ubicazione: **OMISSIS**

Corpo: **B**

Categoria: **Garage [G]**

Ubicazione: **OMISSIS**

Prezzo DI STIMA: € 775.520,00

Prezzo A BASE D'ASTA: € 659.192,00

Beni in siti nel Comune di XXX (XX)
- OMISSIS -

LOTTO 001 – Appartamento e Garage

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile sito in XXX , OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

OMISSIS Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Uso

Identificato al catasto Fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

Intestazione: **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni e **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx per la quota di 1/1 del diritto di uso in regime di separazione dei beni - **foglio 117, particella 573, subalterno 46**, indirizzo **OMISSIS**, piano 1-2, Comune XXX, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, superficie 226 mq, rendita € 1.549,37.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso l'Agenzia del Entrate Ufficio del Territorio del Comune di Terni, lo scrivente non ha rilevato difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa sito in XXX , OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

OMISSIS Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Uso

Identificato al catasto Fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

Intestazione: **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni e **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx per la quota di 1/1 del diritto di uso in regime di separazione dei beni - **foglio 117, particella 573, subalterno 32**, indirizzo **OMISSIS**, piano S1, Comune XXX, categoria C/6, classe 10, consistenza 79 mq, superficie 93 mq, rendita € 383,52.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso l'Agenzia del Entrate Ufficio del Territorio del Comune di Terni, lo scrivente non ha rilevato difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona:	in centro storico
Area urbanistica:	residenziale a traffico limitato (ZTL) con parcheggi scarsi. Presenza di un parcheggio coperto a pagamento nelle vicinanze. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Principali collegamenti pubblici:	Autobus 200 m Stazione ferroviaria Terni 3,0 Km Superstrada (racc. Terni-Orte) 4,0 Km Autostrada (Orte) 30,0 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **A**

Abitazione di tipo civile sito in XXX, OMISSIS

Occupato con diritto d'uso da **OMISSIS** nata a xxx il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** con provvedimento di assegnazione casa al coniuge.

Trascritto a XXX il **17/05/2012** al numero di Registro Generale 5241 ed al numero di Registro Particolare **3983**. Provvedimento emesso da Tribunale di Terni in data 22/02/2011 Repertorio 3177

Identificativo corpo: **B**

Garage sito in XXX, OMISSIS

Occupato con diritto d'uso da **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** con provvedimento di assegnazione casa al coniuge.

Trascritto a XXX il **17/05/2012** al numero di Registro Generale 5241 ed al numero di Registro Particolare **3983**. Provvedimento emesso da Tribunale di Terni in data 22/02/2011 Repertorio 3177

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:*

Pignoramento immobili contro **OMISSIS** a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 11/03/2015 Repertorio n. 711, trascritto a Terni in data **26/03/2015** al numero di Registro Generale 2616 ed al numero di Registro Particolare **1970**.

Dati precedenti relativi ai corpi **A e B**

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

Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni.

Trascritto a Terni il **17/05/2012** al numero di Registro Generale 5241 ed al numero di Registro Particolare **3983**. Provvedimento emesso da Tribunale di Terni in data 22/02/2011 Repertorio 3177.

Dati precedenti relativi ai corpi **A e B**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia a favore del **COMUNE DI TERNI** avente sede in Terni (TR) codice fiscale 00175660554 contro **OMISSIS** avene sede in XXX codice fiscale **OMISSIS**, a firma di Segretario Generale del Comune del 11/03/2003 Repertorio n. 35209.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di **OMISSIS**, avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** contro **OMISSIS** avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Notaio in Terni Dr. Luciano Clericò del 01/07/2003 Repertorio n. 126261, iscritta a Terni in data **04/07/2003** al numero di Registro Generale 7163 ed al numero di Registro Particolare **1429**

Importo ipoteca: € 3.500.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

Dati precedenti relativi a beni da cui derivano i corpi **A** e **B**, oltre altri beni

- Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota, annotata a Terni in data **10/10/2006** al numero di Registro Generale 13079 ed al numero di Registro Particolare **1954**.

Riferimento Iscrizione n. 1429 del 04/07/2003

Dati precedenti relativi ai corpi **A** e **B**, oltre altri beni

- Annotazione a iscrizione per surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.L. 7/2007, a favore di **OMISSIS** avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS**, annotata a Terni in data **04/11/2009** al numero di Registro Generale 13598 ed al numero di Registro Particolare **2425**.

Riferimento Iscrizione n. 1429 del 04/07/2003

Dati precedenti relativi ai corpi **A** e **B**

-Ipoteca volontaria attiva a favore di **OMISSIS** avente sede in XXX Codice fiscale **OMISSIS** contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Notaio in Terni Dr. Filippo Clericò del 06/02/2009 Repertorio n. 7562/4855, iscritta a Terni in data **10/02/2009** al numero di Registro Generale 1666 ed al numero di Registro Particolare **237**.

Importo ipoteca: € 375.000,00

Importo capitale: € 250.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi **A** e **B**

-Ipoteca volontaria attiva a favore di **OMISSIS**, avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** contro **OMISSIS** (Terzo datore d'ipoteca) e **OMISSIS** (Debitore non datore di ipoteca), per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Notaio in Torino Dr. Alessandro Scilabra del 27/05/2010 Repertorio n. 10306/3391, iscritta a Terni in data **11/06/2010** al numero di Registro Generale 7110 ed al numero di Registro Particolare **1289**.

Importo ipoteca: € 996.000,00

Importo capitale: € 720.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi **A** e **B**, oltre altri

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare a favore di **OMISSIS** avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Ufficiale Giudiziario del 11/03/2015 Repertorio n. 711, trascritto a Terni il **26/03/2015** al numero di Registro Generale 2616 ed al numero di Registro Particolare **1970**.

Dati precedenti relativi ai corpi **A** e **B**, oltre altri

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Sono in corso accertamenti relativamente alle eventuali pendenze nei confronti del Condominio.Identificativo corpo: **A****Abitazione di tipo civile sito OMISSIS**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: in fase di accertamento

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: in fase di accertamento

Millesimi di proprietà: in fase di accertamento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: in fase di accertamento

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note: Al momento del sopralluogo allo scrivente non è stato consegnato il Libretto d'Impianto indispensabile per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Data la normativa di riferimento che prevede, in mancanza del predetto libretto, l'eventuale rilascio dell'A.P.E. con scadenza al 31 dicembre dell'anno successivo all'emissione del certificato, si ritiene di non redigerlo fin quando al sottoscritto non sarà consegnato il dovuto.

Identificativo corpo: **B****Garage sito in OMISSIS**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: in fase di accertamento

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: in fase di accertamento

Millesimi di proprietà: in fase di accertamento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: in fase di accertamento

Attestazione Prestazione Energetica: Non dovuta

Indice di prestazione energetica: Non dovuto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Proprietari precedenti:**

- **OMISSIS** nato a **XXX** il **xx/xx/19xx** codice fiscale **OMISSIS** e **OMISSIS** nato a **XXX** il **xx/x/19xx** codice fiscale **OMISSIS**, rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, proprietari **da data ante ventennio al 26/02/1982**, per gli immobili distinti al fg. 117 p.lla 573 sub 3 e fg. 117 p.lla 575 sub 1 da cui derivano i corpi **A** e **B**.

- **OMISSIS** con sede in **XXX** codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, proprietaria **dal 26/02/1982 al 30/12/1999**, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Moretti Carlo in data 26/02/1982 Repertorio n. 25709, trascritto a Terni in data 03/03/1982 ai nn. 1696/1297, per gli immobili distinti al fg. 117 p.lla 573 sub 3 e fg. 117 p.lla 575 sub 1, da cui derivano i corpi **A** e **B**.

- **OMISSIS** nato a **XXX** il **xx/xx/19xx** codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 9/27 del diritto di piena proprietà, **OMISSIS** nato a **XXX** il **xx/xx/19xx** codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 3/27 del diritto di usufrutto, **OMISSIS** nata a **XXX** il **xx/xx/19xx** codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 2/27 del diritto di piena proprietà e per la quota di 1/27 del diritto di nuda proprietà, **OMISSIS** nata a **XXX** il **xx/xx/19xx** codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 2/27 del diritto di piena proprietà e per la quota di 1/27 del diritto di nuda proprietà, **OMISSIS** nato a **XXX** il

xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 2/27 del diritto di piena proprietà e per la quota di 1/27 del diritto di nuda proprietà, **OMISSIS** nata a XXX xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 3/27 del diritto di usufrutto, **OMISSIS** nata a XXX xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 2/27 del diritto di piena proprietà e per la quota di 1/27 del diritto di nuda proprietà, **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 2/27 del diritto di piena proprietà e per la quota di 1/27 del diritto di nuda proprietà e **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 2/27 del diritto di piena proprietà e per la quota di 1/27 del diritto di nuda proprietà, proprietari **da data ante ventennio al 16/06/1995**, per l'immobile distinto al fg. 117 p.lla 575 sub 2, da cui derivano i corpi **A e B**.

-**OMISSIS** con sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, proprietaria **dal 16/06/1995 al 30/12/1999**, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Clericò Luciano in data 16/06/1995 Repertorio n. 79256, trascritto a Terni in data 20/06/1995 ai nn. 5313/4045, per l'immobile distinto al fg. 117 p.lla 575 sub 2, da cui derivano i corpi **A e B**.

-**OMISSIS** con sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** per il diritto di piena proprietà, proprietaria **dal 30/12/1999 al 30/06/2006**, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Clericò Luciano in data 30/12/2006 Repertorio n. 108247, trascritto a Terni in data 13/01/2000 ai nn. 301/201, per gli immobili distinti al fg. 117 p.lla 573 sub 3 ed al fg. 117 p.lla 575 sub 1 e sub 2, da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 4/6 del diritto di piena proprietà, **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà e **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà, proprietari **da data ante ventennio al 07/12/1997**, in forza di denuncia di successione – Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risulta dai registri immobiliari – per l'immobile distinto al fg. 117 p.lla 573 sub 6 da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 12/18 del diritto di piena proprietà, **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 3/18 del diritto di piena proprietà, **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/18 del diritto di piena proprietà, **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/18 del diritto di piena proprietà e **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx per la quota di 1/18 del diritto di piena proprietà, proprietari **dal 07/12/1997 al 03/07/2002**, in forza di denuncia di successione – Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risulta dai registri immobiliari – per l'immobile distinto al fg. 117 p.lla 573 sub 6 da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** con sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** per il diritto di piena proprietà, proprietaria **dal 03/07/2002 al 30/06/2006**, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Clericò Luciano in data 03/07/2002 Repertorio n. 124142, trascritto a Terni in data 08/07/2002 ai nn. 7035/5005, per l'immobile distinto al fg. 117 p.lla 573 sub 6 da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto e **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, proprietari **da data ante ventennio al 01/03/1999** in forza di denuncia di successione testamentaria – Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risulta dai registri immobiliari – per gli immobili distinti al fg. 117 p.lla 573 sub 8 e sub 12, da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto piena proprietà, proprietaria **dal 01/03/1999 al 29/09/1999** in forza di riunione d'usufrutto, per gli immobili distinti al fg. 117 p.lla 573 sub 8 e sub 12, da cui derivano i corpi **A e B**.

-**OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto piena proprietà, proprietaria **dal 01/03/1999 al 29/09/1999** in forza di denuncia di successione testamentaria – Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risulta dai registri immobiliari – per gli immobili distinti al fg. 117 p.lla 573 sub 13 e sub 15, da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** con sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** per il diritto di piena proprietà, proprietaria **dal 29/09/1999 al 30/06/2006**, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Clericò Luciano in data 29/09/1999 Repertorio n. 106495, trascritto a Terni in data 30/09/1999 ai nn. 8904/5970, per gli immobili distinti al fg. 117 p.lla 573 sub 8, sub 12, sub 13 e sub 15, da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** nata a il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto e **OMISSIS** nato ad XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, proprietari **da data ante ventennio al 01/03/1999** in forza di denuncia di successione testamentaria – Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risulta dai registri immobiliari – per l'immobile distinto al fg. 117 p.lla 573 sub 11, da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** nato ad XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, proprietario **dal 01/03/1999 al 29/09/1999** in forza di riunione d'usufrutto, per l'immobile distinto al fg. 117 p.lla 573 sub 11, da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** nato ad XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, proprietario **dal 01/03/1999 al 29/09/1999** in forza di denuncia di successione testamentaria – Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risulta dai registri immobiliari – per gli immobili distinti al fg. 117 p.lla 573 sub 5 e sub 14 ed al fg. 117 p.lla 574, da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** con sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** per il diritto di piena proprietà, proprietaria **dal 29/09/1999 al 30/06/2006**, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Clericò Luciano in data 29/09/1999 Repertorio n. 106495, trascritto a Terni in data 30/09/1999 ai nn. 8905/5971, per gli immobili distinti al fg. 117 p.lla 573 sub 5, sub 11 e sub 14 e fg. 117 p.lla 574, da cui derivano i corpi **A e B**.

Attuale proprietario:

- **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Clericò Vincenzo in data 06/06/2006 Repertorio n. 14378/6005, trascritto a Terni (TR) in data 09/06/2006 ai nn. 7521/4668, per gli immobili distinti al fg. 117 p.lla 573 sub 32 e sub 46.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Corpo A – Abitazione di tipo civile

Corpo B – Garage

1. Titolo abilitativo: **Permesso di Costruire prot n. 41047 del 15/07/2003**
 Intestazione: OMISSIS
 Per lavori di: Ristrutturazione e nuova costruzione
 Presentazione in data 29/11/2002 al prot. n. 94660 del 02/12/2002
 Rilascio in data 15/07/2003 al prot. n. 41047

2. Titolo abilitativo: **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 238 del 01/08/2006**
 Intestazione: OMISSIS
 Per lavori di: Ristrutturazione edilizia di un fabbricato
 Presentazione in data 13/06/2006 al prot. n. 101308 del 13/06/2006
 Rilascio in data 03/08/2006

3. Titolo abilitativo: **Agibilità prot n. 169827 del 17/10/2006**
 Intestazione: OMISSIS.
 Oggetto: Agibilità di intero fabbricato
 Presentazione in data 04/08/2006 al prot. n. 0131759 del 07/08/2006
 Rilascio in data 17/10/2006 al prot. n. 169827

7.1 Conformità edilizia:

Corpo A – Abitazione di tipo civile

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso il Comune di Terni, lo scrivente non ha rilevato difformità.

Corpo B – Garage

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso il Comune di Terni, lo scrivente non ha rilevato difformità.

7.2 Conformità urbanistica:

Corpo A – Abitazione di tipo civile

Corpo B – Garage

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	AAc2(9) Zone A residenziali di Demolizione con ricostruzione - Piani di recupero Centro Storico

Descrizione: **Abitazione di tipo civile** di cui al punto A

Appartamento che si sviluppa su due piani, composto da: al piano primo si ha l'ingresso il quale da accesso al piano secondo tramite una scala interna. La "zona giorno" si sviluppa al piano secondo in un soggiorno con angolo cucina, un bagno ed un terrazzo ad uso esclusivo che affaccia su Via San Vincenzo. La "zona notte" si sviluppa al piano primo ed è composta da tre camere da letto (di cui una con bagno e cabina armadio), un bagno, un'ampia zona disimpegno, un ripostiglio ed un terrazzo coperto di uso esclusivo in cui trova posto una piccola zona lavanderia/centrale termica.

Superficie complessiva di circa **186,60 mq** utili oltre **18,90 mq** utili di terrazzi.

L'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra, primo e secondo.

L'edificio è stato costruito negli anni dal 2003 al 2006.

Ha un'altezza interna variabile.

L'appartamento risulta in eccellente stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno massello condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno massello condizioni: buone
Pavimentazione interna zona giorno – piano secondo	materiale: marmo condizioni: ottime
Pavimentazione interna zona notte – piano primo	materiale: parquet condizioni: ottime
Pavimentazione interna bagno – piano secondo	materiale: marmo condizioni: ottime
Pavimentazione interna bagni – piano primo	materiale: parquet condizioni: ottime
Rivestimento bagno – piano secondo	materiale: marmo condizioni: ottime
Rivestimento bagno – piano primo	materiale: marmo condizioni: ottime
Rivestimento bagno – piano primo	materiale: resina condizioni: buone
Portone d'ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello blindato condizioni: ottime
Scale interne	rivestimento: marmo condizioni: ottime
Scale esterne	rivestimento: marmo condizioni: buone
Antifurto	conformità: da collaudare

Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità depositata ed agli atti Comunali
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità depositato ed agli atti Comunali
Idrico-sanitario	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità depositato ed agli atti Comunali
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termoconvettori condizioni: buone conformità: da collaudare

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Primo - Ingresso	superficie reale netta	16,50 mq	1,00	16,50
Piano Primo - Disimpegno	superficie reale netta	1,50 mq	1,00	1,50
Piano Primo - Ripostiglio	superficie reale netta	4,70 mq	1,00	4,70
Piano Primo - Letto 1	superficie reale netta	17,00 mq	1,00	17,00
Piano Primo - Cabina Armadio	superficie reale netta	6,90 mq	1,00	6,90
Piano Primo - Bagno 1	superficie reale netta	6,00 mq	1,00	6,00
Piano Primo - Letto 2	superficie reale netta	10,70 mq	1,00	10,70
Piano Primo - Bagno 2	superficie reale netta	7,10 mq	1,00	7,10
Piano Primo - Studio	superficie reale netta	16,20 mq	1,00	16,20
Piano Primo - Letto 3	superficie reale netta	13,20 mq	1,00	13,20
Piano Primo - Terrazza coperta	superficie reale netta	6,20 mq	0,35	2,17
Piano Secondo - Soggiorno+A.C.	superficie reale netta	78,50 mq	1,00	78,50
Piano Secondo - Bagno 3	superficie reale netta	8,30 mq	1,00	8,30
Piano Secondo - Terrazza scoperta	superficie reale netta	12,70 mq	0,30	3,81
		205,50 mq		192,58

Descrizione: **Garage** di cui al punto **B**

Garage, con vano ripostiglio, ubicata al piano seminterrato con accesso da Via San Vincenzo su rampa comune provvista di cancello automatizzato.

Superficie complessiva di circa **127,60 mq** utili.

L'edificio è stato costruito negli anni dal 2003 al 2006.

Ha un'altezza interna di m 2,50.

Il garage risulta in ottimo stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Cancello d'ingresso	tipologia: scorrevole materiale: metallo condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: cemento liscio condizioni: buone
Antifurto	conformità: da collaudare
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: da collaudare

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Interrato – Autorimessa	superficie reale netta	117,50 mq	1,00	117,50
Piano Primo - Ripostiglio	superficie reale netta	10,10 mq	1,00	10,10
		127,60 mq		127,60

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo del presente rapporto di valutazione è il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura del relazione. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, finiture, stato di conservazione, ampiezza dei vani ed estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare quelli oggetto di stima. Parte dei dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al IV Trimestre 2015, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare siti nel Comune di Terni sono comprese:

- per i fabbricati ad uso "abitazioni" con stato di conservazione "Nuovo" ricadenti in "Centro storico", tra € 2.000,00 ed € 2.500,00 al mq. di superficie commerciale;
- per i fabbricati ad uso "abitazioni" con stato di conservazione "Ristrutturato" ricadenti in "Centro storico", tra € 1.600,00 ed € 1.900,00 al mq. di superficie commerciale;
- per i fabbricati ad uso "abitazioni" con stato di conservazione "Nuovo" ricadenti in "Semicentro", tra € 1.500,00 ed € 1.800,00 al mq. di superficie commerciale;
- per i fabbricati ad uso "abitazioni" con stato di conservazione "Ristrutturato" ricadenti in "Semicentro", tra € 1.200,00 ed € 1.500,00 al mq. di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero:

- relativamente alla tipologia "Abitazioni civili" con stato di conservazione "Ottimo" e con epoca di riferimento I° semestre 2015, propone prezzi di mercato compresi tra € 1.900,00 ed € 2.800,00 al mq. di superficie lorda;
- relativamente alla tipologia "Abitazioni civili" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento I° semestre 2015, propone prezzi di mercato compresi tra € 1.250,00 ed € 1.850,00 al mq. di superficie lorda;
- relativamente alla tipologia "Box" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento I° semestre 2015, propone prezzi di mercato compresi tra € 1.400,00 ed € 1.900,00 al mq. di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, per il corpo A composto da un appartamento di pregio, la scelta si pone quindi in una forbice compresa tra € 1.250,00 ed € 2.800,00 al mq. di superficie commerciale.

Nell'ambito di tale forbice si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente che, in considerazione di ulteriori quotazioni di beni simili, o comunque assimilabili, e ricadenti in zona di ubicazione simile a quella dell'immobile in oggetto, ritiene ragionevole adottare, vista la sua particolare collocazione all'interno della ZTL nel centro storico della città, le sue finiture e rifiniture di pregio nonché le sue dotazioni impiantistiche, la tipologia edilizia ed architettonica, lo stato di eccellente manutenzione, un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 2.500,00 ovvero ad un valore di € 3.000,00 al mq di superficie utile.

In riferimento al corpo B composto da un garage ubicato al piano seminterrato, la forbice ha dei valori estremi da € 1.400,00 ad € 1.900,00. Analizzando la zona di ubicazione dell'unità immobiliare nonché la grandezza, la dotazione impiantistica e le finiture, si ritiene opportuno adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 1.400,00 ovvero ad un valore di € 1.550,00 al mq di superficie utile.

8.2 Fonti di informazione:

“Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell’Umbria” redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la “Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia” e con la “Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni” riferito al IV Trimestre 2015.

Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.

Banca dati del sottoscritto Esperto.

Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**Corpo A – Abitazione di tipo civile**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Primo - Ingresso	16,50	€ 3.000,00	€ 49.500,00
Piano Primo - Disimpegno	1,50	€ 3.000,00	€ 4.500,00
Piano Primo - Ripostiglio	4,70	€ 3.000,00	€ 14.100,00
Piano Primo - Letto 1	17,00	€ 3.000,00	€ 51.000,00
Piano Primo - Cabina Armadio	6,90	€ 3.000,00	€ 20.700,00
Piano Primo - Bagno 1	6,00	€ 3.000,00	€ 18.000,00
Piano Primo - Letto 2	10,70	€ 3.000,00	€ 32.100,00
Piano Primo - Bagno 2	7,10	€ 3.000,00	€ 21.300,00
Piano Primo - Studio	16,20	€ 3.000,00	€ 48.600,00
Piano Primo - Letto 3	13,20	€ 3.000,00	€ 39.600,00
Piano Primo - Terrazza coperta	2,17	€ 3.000,00	€ 6.510,00
Piano Secondo - Soggiorno+A.C.	78,50	€ 3.000,00	€ 235.500,00
Piano Secondo - Bagno 3	8,30	€ 3.000,00	€ 24.900,00
Piano Secondo - Terrazza	3,81	€ 3.000,00	€ 11.430,00

Valore corpo	€ 577.740,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 577.740,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 577.740,00

Corpo B – Garage

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Interrato - Garage	117,50	€ 1.550,00	€ 182.125,00
Piano Interrato - Ripostiglio	10,10	€ 1.550,00	€ 15.655,00

Valore corpo	€ 197.780,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 197.780,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 197.780,00

Riepilogo**LOTTO 001 – Appartamento e Garage**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie reale netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile	205,50 mq	€ 577.740,00	€ 577.740,00
B	Garage	127,60 mq	€ 197.780,00	€ 197.780,00
				€ 775.520,00

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.

€ 116.328,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 659.192,00

Terni, 25 febbraio 2016

L'Esperto alla stima
Geom. MIRKO CAPOTOSTI

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 71/2015

OMISSIS

contro

OMISSIS

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

ALLEGATI

- LOTTO 1 -

Studio Tecnico
Geom. MIRKO CAPOTOSTI
Via S. Marco n° 13 - Terni (TR)
Tel. (+39) 0744 406091 - Fax (+39) 0744 406091
Cell. 328 4118274
e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com
P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it
www.studiotecnicogmc.com

TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 71/2015

- LOTTO 1 -

- ELENCO ALLEGATI -

- Allegato "A" ~ Atto di Compravendita del Notaio Dr. Vincenzo Clericò, con sede in Terni (TR), data 06/06/2006, Repertorio n. 14378
- Allegato "B" ~ Estratto di mappa catastale – Fg. 117 P.lla 573
- Allegato "C" ~ Visura catastale – Fg. 117 P.lla 573 sub 46
- Allegato "D" ~ Visura catastale – Fg. 117 P.lla 573 sub 32
- Allegato "E" ~ Elaborato planimetrico – Fg. 117 P.lla 573
- Allegato "F" ~ Planimetria catastale – Fg. 117 P.lla 573 sub 46
- Allegato "G" ~ Planimetria catastale – Fg. 117 P.lla 573 sub 32
- Allegato "H" ~ Visure Ufficio Provinciale Terni, Servizio Pubblicità Immobiliare
- Allegato "I" ~ Copia Certificato di Agibilità

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 1 -

ALLEGATO "A"

Atto di compravendita

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 1 -

ALLEGATO “B”

Estratto di mappa catastale – Fg. 117 P.lla 573

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 1 -

ALLEGATO “C”

Visura catastale – Fg. 117 P.lla 573 sub 46

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 1 -

ALLEGATO “D”

Visura catastale – Fg. 117 P.lla 573 sub 32

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 1 -

ALLEGATO “E”

Elaborato planimetrico – Fg. 117 P.lla 573

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 1 -

ALLEGATO “F”

Planimetria catastale – Fg. 117 P.lla 573 sub 46

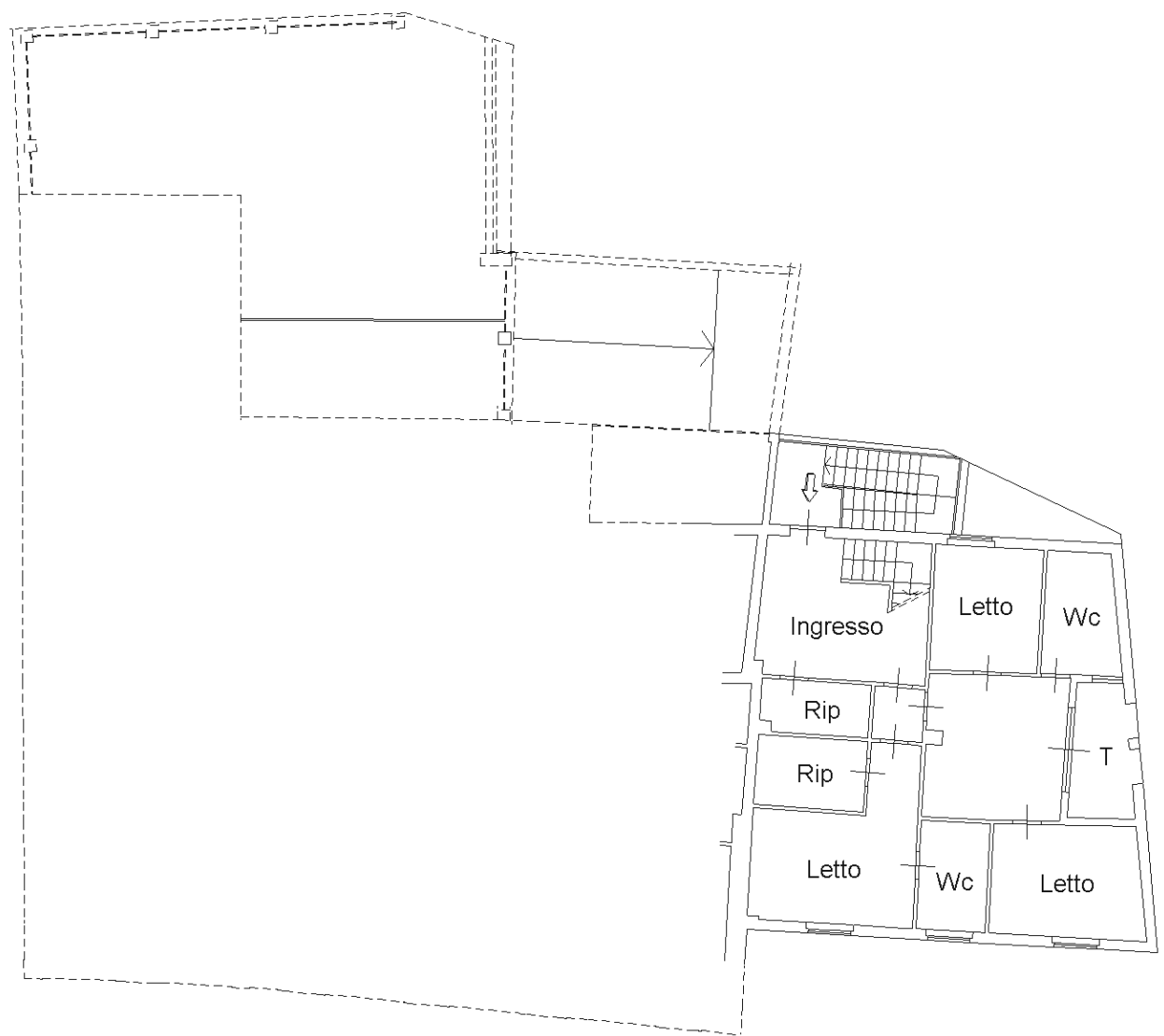
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Planimetria di u.i.u. in Comune n. TR0075278 del 18/11/2005	
Via San Vincenzo	civ. 31
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	
Foglio: 117	Isritto all'albo: Geometri
Particella: 573	
Subalterno: 46	Prov. Terni N. <input type="text"/>

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO

H=3.00m



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2015 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 117 - Particella: 573 - Subalterno: 46 >
VIA SAN VINCENZO n. 31 piano: 1-2;

Ultima planimetria in atti

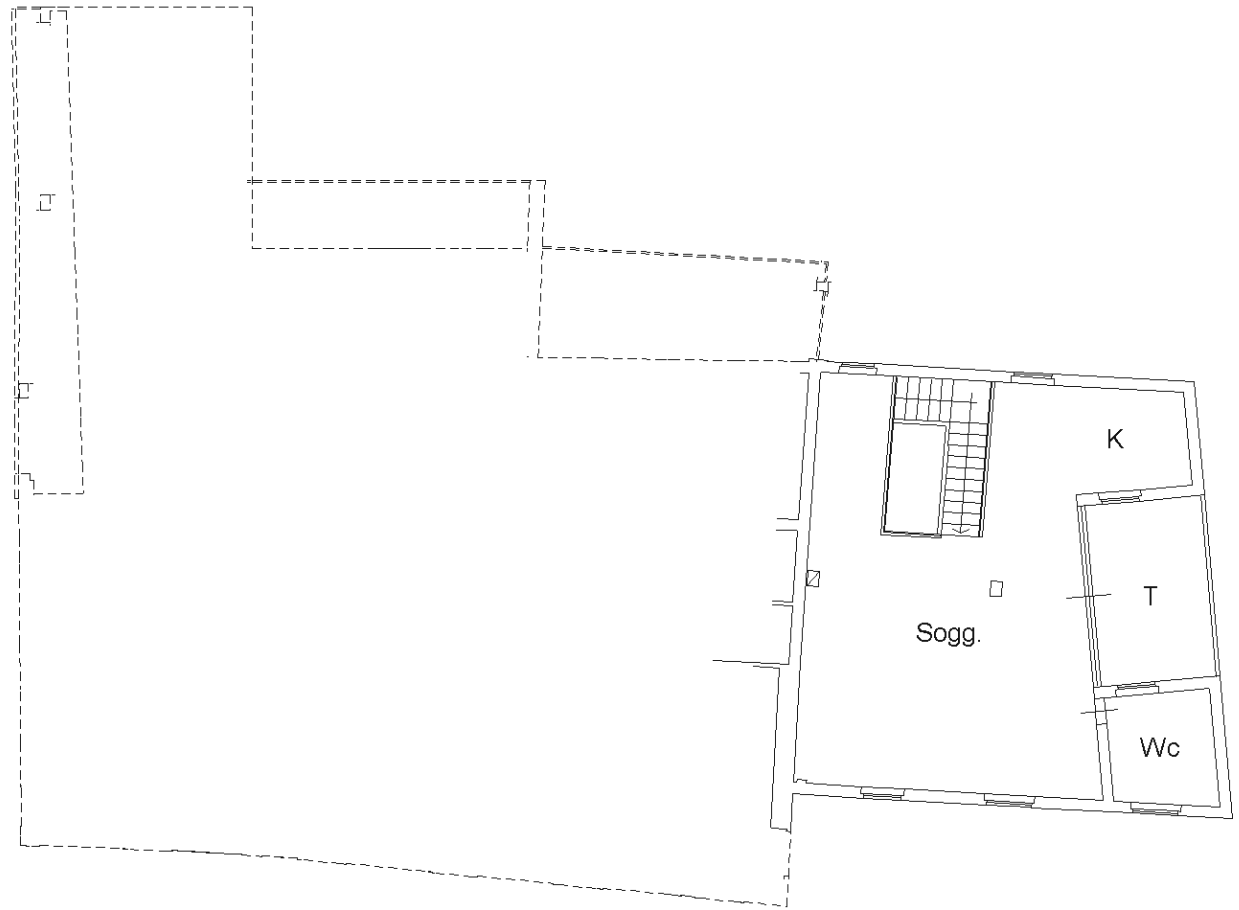
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI TR0075378 18/11/2005	
Via San Vincenzo civ. 31	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 117 Particella: 573 Subalterno: 46	Compilata da: _____ Iscritto all'albo: Geometri Prov. Terni N.

Scheda n. 2 Scala 1:200

PIANTA PIANO SOTTOTETTO

Hm=3.50m



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2015 - Comune di TERNI (I.117) - < Foglio: 117 - Particella: 573 - Subalterno: 46 >
VIA SAN VINCENZO n. 31 piano: 1-2;

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 1 -

ALLEGATO “G”

Planimetria catastale – Fg. 117 P.lla 573 sub 32

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

Dichiarazione protocollo n. TR0073364 del 11/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via San Vincenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 117
Particella: 573
Subalterno: 32

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

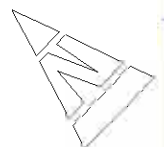
N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO

H=2.50m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2015 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 117 - Particella: 573 - Subalterno: 32 >
VIA SAN VINCENZO piano: S1;

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 1 -

ALLEGATO "H"

Visura Ufficio Provinciale di Terni, Servizio Pubblicità Immobiliare

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 1 -

ALLEGATO "I"

Copia Certificato di Agibilità

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 71/2015

OMISSIS

contro

OMISSIS

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

RAPPORTO DI STIMA

- LOTTO 2 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 - Terni (TR)

Tel. (+39) 0744 406091 - Fax (+39) 0744 406091

Cell. 328 4118274

e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

www.studiotecnicogmc.com

TRIBUNALE DI TERNI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
OMISSIS

Contro
OMISSIS

N° Gen. Rep. **71/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2016

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**
Custode Giudiziario: **Avv. Roberto Romani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 002 – Ufficio

*Tecnico incaricato: **Geom. CAPOTOSTI MIRKO**
codice fiscale CPTMRK76B01L117M - partita IVA 01214460550*

*Via San Marco, 13 - Terni (TR)
tel. (+39) 0744 406091 – fax (+39) 0744 406091
cellulare 328 4118274*

*e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com
P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it
www.studiotecnicogmc.com*

INDICE SINTETICO

Lotto 002 – Ufficio

1. Dati Catastali

Corpo: A
Categoria: **Ufficio**
Ubicazione: **OMISSIS**

Identificazione al N.C.E.U. di Terni (TR)

OMISSIS nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS**
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni - **foglio 117, particella 573, subalterno 34**, indirizzo Via dell'Ospedale n. 62, piano T, Comune Terni, categoria A/10, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 147 mq, rendita € 3.195,85.

2. Stato di possesso

Corpo: A
Categoria: **Ufficio**
Ubicazione: **OMISSIS**
Possesso: **Occupato con titolo**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo: A
Categoria: **Ufficio**
Ubicazione: **OMISSIS**
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**

4. Creditori Iscritti

Corpo: A
Categoria: **Ufficio**
Ubicazione: **OMISSIS**
Creditori Iscritti:
- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS

5. Prezzo

Corpo: A
Categoria: **Ufficio**
Ubicazione: **OMISSIS**

Prezzo DI STIMA: € 209.385,00

Prezzo A BASE D'ASTA: € 177.377,25

**Beni in siti nel Comune di OMISSIS
- OMISSIS -**

LOTTO 002 – Ufficio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Ufficio sito in OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

OMISSIS Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

Intestazione: **OMISSIS** nato a **XXX** il **xx/xx/19xx** codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 117, particella 573, subalterno 34**, indirizzo **OMISSIS**, piano T, Comune **XXX**, categoria A/10, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 147 mq, rendita € 3.195,58.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso Agenzia del Entrate Ufficio del Territorio del Comune di Terni, lo scrivente ha rilevato delle difformità. Il locale "disimpegno" ed il locale "studio" posti sulla zona est dell'unità immobiliare, risultano divisi da un tramezzo rispetto al resto dell'immobile. L'accesso si ha direttamente da Via dell'Ospedale.

Lo scrivente non configura la difformità come un frazionamento di unità immobiliare in quanto gli impianti risultano comuni.

Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni.

DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: € **600,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona:	in centro storico
Area urbanistica:	residenziale a traffico limitato (ZTL) con parcheggi scarsi. Presenza di un parcheggio coperto a pagamento vicinanze. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Principali collegamenti pubblici:	Autobus 200 m Stazione ferroviaria Terni 3,0 Km Superstrada (racc. Terni-Orte) 4,0 Km Autostrada (Orte) 30,0 Km
Servizi della zona:	Parcheggio coperto a pagamento 50 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **OMISSIS**, con contratto di locazione stipulato in data 27/08/2013 per l'importo di euro 1.000,00 con cadenza mensile.

Il contratto di locazione è stato Registrato a Terni il 27/08/2013 al n. 5090.

Scadenza 30/08/2019.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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:*

Pignoramento immobili contro **OMISSIS** a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 11/03/2015 Repertorio n. 711, trascritto a Terni in data **26/03/2015** al numero di Registro Generale 2616 ed al numero di Registro Particolare **1970**.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia a favore del **OMISSIS** avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** contro **OMISSIS** avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS**, a firma di Segretario Generale del Comune del 11/03/2003 Repertorio n. 35209.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:***4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di **OMISSIS** avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** contro **OMISSIS** avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Notaio in Terni Dr. Luciano Clericò del 01/07/2003 Repertorio n. 126261, iscritta a Terni in data **04/07/2003** al numero di Registro Generale 7163 ed al numero di Registro Particolare **1429**

Importo ipoteca: € 3.500.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

Dati precedenti relativi ai beni da cui deriva il corpo **A**, oltre altri beni

- Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota, annotata a Terni in data **10/10/2006** al numero di Registro Generale 13079 ed al numero di Registro Particolare **1954**
Riferimento Iscrizione n. 1429 del 04/07/2003
- Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota, annotata a Terni in data **03/04/2008** al numero di Registro Generale 4111 ed al numero di Registro Particolare **811**
Riferimento Iscrizione n. 1429 del 04/07/2003
- Annotazione a iscrizione per surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.L. 7/2007, a favore di **OMISSIS** avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS**, annotata a Terni in data **06/05/2010** al numero di Registro Generale 5550 ed al numero di Registro Particolare **1122**
Riferimento Iscrizione n. 1429 del 04/07/2003

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **OMISSIS** avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** contro **OMISSIS** (Terzo datore d'ipoteca) e **OMISSIS**. (Debitore non datore di ipoteca), per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Notaio in Torino Dr. Alessandro Scilabra del 27/05/2010 Repertorio n. 10306/3391, iscritta a Terni in data **11/06/2010** al numero di Registro Generale 7110 ed al numero di Registro Particolare **1289**
 Importo ipoteca: € 996.000,00
 Importo capitale: € 720.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare a favore di **OMISSIS** avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Ufficiale Giudiziario del 11/03/2015 Repertorio n. 711, trascritto a Terni il **26/03/2015** al numero di Registro Generale 2616 ed al numero di Registro Particolare **1970**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Sono in corso accertamenti relativamente alle eventuali pendenze nei confronti del Condominio.

Identificativo corpo: **A**

Ufficio sito in XXX

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: in fase di accertamento

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: in fase di accertamento

Millesimi di proprietà: in fase di accertamento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: in fase di accertamento

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note: Al momento del sopralluogo allo scrivente non è stato possibile identificare il tipo di centrale termica indispensabile per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Non appena il sottoscritto entrerà in possesso del dovuto, provvederà al deposito dell'A.P.E.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari precedenti:

- **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** e **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, proprietari **da data ante ventennio al 26/02/1982**, per gli immobili distinti al fg. 117 p.lla 573 sub 3 e fg. 117 p.lla 575 sub 1 da cui derivano i corpi **A** e **B**.

- **OMISSIS** con sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, proprietaria **dal 26/02/1982 al 30/12/1999**, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Moretti Carlo in data 26/02/1982 Repertorio n. 25709, trascritto a Terni in data 03/03/1982 ai nn. 1696/1297, per gli immobili distinti al fg. 117 p.lla 573 sub 3 e fg. 117 p.lla 575 sub 1, da cui derivano i corpi **A** e **B**.

- **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 9/27 del diritto di piena proprietà, **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 3/27 del diritto di usufrutto, **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 2/27 del diritto di piena

proprietà e per la quota di 1/27 del diritto di nuda proprietà, **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 2/27 del diritto di piena proprietà e per la quota di 1/27 del diritto di nuda proprietà, **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 2/27 del diritto di piena proprietà e per la quota di 1/27 del diritto di nuda proprietà, **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 3/27 del diritto di usufrutto, **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 2/27 del diritto di piena proprietà e per la quota di 1/27 del diritto di nuda proprietà, **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 2/27 del diritto di piena proprietà e per la quota di 1/27 del diritto di nuda proprietà e **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 2/27 del diritto di piena proprietà e per la quota di 1/27 del diritto di nuda proprietà, proprietari **da data ante ventennio al 16/06/1995**, per l'immobile distinto al fg. 117 p.la 575 sub 2, da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** con sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, proprietaria **dal 16/06/1995 al 30/12/1999**, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Clericò Luciano in data 16/06/1995 Repertorio n. 79256, trascritto a Terni in data 20/06/1995 ai nn. 5313/4045, per l'immobile distinto al fg. 117 p.la 575 sub 2, da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** con sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** per il diritto di piena proprietà, proprietaria **dal 30/12/1999 al 30/06/2006**, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Clericò Luciano in data 30/12/2006 Repertorio n. 108247, trascritto a Terni in data 13/01/2000 ai nn. 301/201, per gli immobili distinti al fg. 117 p.la 573 sub 3 ed al fg. 117 p.la 575 sub 1 e sub 2, da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 4/6 del diritto di piena proprietà, **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà e **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà, proprietari **da data ante ventennio al 07/12/1997**, in forza di denuncia di successione – Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risulta dai registri immobiliari – per l'immobile distinto al fg. 117 p.la 573 sub 6 da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 12/18 del diritto di piena proprietà, **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 3/18 del diritto di piena proprietà, **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/18 del diritto di piena proprietà, **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/18 del diritto di piena proprietà e **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx per la quota di 1/18 del diritto di piena proprietà, proprietari **dal 07/12/1997 al 03/07/2002**, in forza di denuncia di successione – Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risulta dai registri immobiliari – per l'immobile distinto al fg. 117 p.la 573 sub 6 da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** con sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** per il diritto di piena proprietà, proprietaria **dal 03/07/2002 al 30/06/2006**, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Clericò Luciano in data 03/07/2002 Repertorio n. 124142, trascritto a Terni in data 08/07/2002 ai nn. 7035/5005, per l'immobile distinto al fg. 117 p.la 573 sub 6 da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto e **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, proprietari **da data ante ventennio al 01/03/1999** in forza di denuncia di successione testamentaria – Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risulta dai registri immobiliari – per gli immobili distinti al fg. 117 p.la 573 sub 8 e sub 12, da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto piena proprietà, proprietaria **dal 01/03/1999 al 29/09/1999** in forza di riunione d'usufrutto, per gli immobili distinti al fg. 117 p.lla 573 sub 8 e sub 12, da cui derivano i corpi **A e B**.
- **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto piena proprietà, proprietaria **dal 01/03/1999 al 29/09/1999** in forza di denuncia di successione testamentaria – Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risulta dai registri immobiliari – per gli immobili distinti al fg. 117 p.lla 573 sub 13 e sub 15, da cui derivano i corpi **A e B**.
- **OMISSIS** con sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** per il diritto di piena proprietà, proprietaria **dal 29/09/1999 al 30/06/2006**, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Clericò Luciano in data 29/09/1999 Repertorio n. 106495, trascritto a Terni in data 30/09/1999 ai nn. 8904/5970, per gli immobili distinti al fg. 117 p.lla 573 sub 8, sub 12, sub 13 e sub 15, da cui derivano i corpi **A e B**.
- **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto e **OMISSIS** nato ad XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, proprietari **da data ante ventennio al 01/03/1999** in forza di denuncia di successione testamentaria – Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risulta dai registri immobiliari – per l'immobile distinto al fg. 117 p.lla 573 sub 11, da cui derivano i corpi **A e B**.
- **OMISSIS** nato ad XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, proprietario **dal 01/03/1999 al 29/09/1999** in forza di riunione d'usufrutto, per l'immobile distinto al fg. 117 p.lla 573 sub 11, da cui derivano i corpi **A e B**.
- **OMISSIS** nato ad XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, proprietario **dal 01/03/1999 al 29/09/1999** in forza di denuncia di successione testamentaria – Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risulta dai registri immobiliari – per gli immobili distinti al fg. 117 p.lla 573 sub 5 e sub 14 ed al fg. 117 p.lla 574, da cui derivano i corpi **A e B**.
- **OMISSIS** con sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** per il diritto di piena proprietà, proprietaria **dal 29/09/1999 al 30/06/2006**, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Clericò Luciano in data 29/09/1999 Repertorio n. 106495, trascritto a Terni in data 30/09/1999 ai nn. 8905/5971, per gli immobili distinti al fg. 117 p.lla 573 sub 5, sub 11 e sub 14 e fg. 117 p.lla 574, da cui derivano i corpi **A e B**.

Attuale proprietario:

- **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Clericò Filippo in data 30/06/2006 Repertorio n. 3074/1772, trascritto a Terni (TR) in data 06/07/2006 ai nn. 8916/5560, per l'immobile distinto al fg. 117 p.lla 573 sub 34.

7. PRATICHE EDILIZIE:

1. Titolo abilitativo: **Permesso di Costruire prot n. 41047 del 15/07/2003**
 Intestazione: Immobiliare Torre S.r.l.
 Per lavori di: Ristrutturazione e nuova costruzione
 Presentazione in data 29/11/2002 al prot. n. 94660 del 02/12/2002
 Rilascio in data 15/07/2003 al prot. n. 41047

2. Titolo abilitativo: **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 238 del 01/08/2006**
 Intestazione: Immobiliare Torre S.r.l.
 Per lavori di: Ristrutturazione edilizia di un fabbricato
 Presentazione in data 13/06/2006 al prot. n. 101308 del 13/06/2006
 Rilascio in data 03/08/2006

3. Titolo abilitativo: **Agibilità prot n. 169827 del 17/10/2006**
 Intestazione: Immobiliare Torre S.r.l.
 Oggetto: Agibilità di intero fabbricato
 Presentazione in data 04/08/2006 al prot. n. 0131759 del 07/08/2006
 Rilascio in data 17/10/2006 al prot. n. 169827

4. Titolo abilitativo: **D.I.A. prot. 0213256 del 13/11/2008**
 Intestazione: **OMISSIS**
 Oggetto: Variante per realizzazione studio medico
 Presentazione in data 13/11/2008 al prot. n. 0213256 del 13/11/2008
 Istanza SUAP 2045 prot. 0213256 del 13/11/2008

7.1 Conformità edilizia:**Corpo A – Ufficio**

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso il Comune di Terni, lo scrivente non ha rilevato difformità se non la presenza di una parete che divide il disimpegno e lo studio posti sul lato est dell'unità immobiliare.

Tale parete non configura un frazionamento; inoltre gli impianti risultano unici per tutto il sub 34.

Non è stato reperito né il Certificato di Agibilità né il D.Ag.

7.2 Conformità urbanistica:**Corpo A – Ufficio**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	AAc2(9) Zone A residenziali di Demolizione con ricostruzione - Piani di recupero Centro Storico

Descrizione: **Abitazione di tipo civile** di cui al punto A

Unità immobiliare adibita ad ufficio posto al piano terra accessibile da Via dell'Ospedale. Risulta composto da un ingresso e sala d'aspetto, 5 vani studio con ampia finestratura, due bagni ed un vano segreteria.

Superficie complessiva di circa **126,90 mq** utili.

Ubicato al piano terra con accesso provvisto di rampa.

L'edificio è stato costruito negli anni dal 2003 al 2006.

Ha un'altezza utile interna di m 2,70.

L'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni	tipologia: fissi ed a vasistas materiale: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento bagni	materiale: piastrelle condizioni: buone
Portone d'ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: bocchette a soffitto conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da collaudare
Idrico-sanitario	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: bocchette a soffitto condizioni: buone conformità: da collaudare

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Ingresso-disimpegno	superficie reale netta	2,75 mq	1,00	2,75
Sala d'attesa	superficie reale netta	27,00 mq	1,00	27,00
Segreteria	superficie reale netta	7,75 mq	1,00	7,75
W.c. 1	superficie reale netta	3,80 mq	1,00	3,80
Spogliatoio/anti-bagno	superficie reale netta	3,60 mq	1,00	3,60
W.c. 2	superficie reale netta	3,05 mq	1,00	3,05
Studio 1	superficie reale netta	16,00 mq	1,00	16,00
Studio 2	superficie reale netta	12,80 mq	1,00	12,80
Studio 3	superficie reale netta	16,35 mq	1,00	16,35
Studio 4	superficie reale netta	13,45 mq	1,00	13,45
Disimpegno	superficie reale netta	6,55 mq	0,35	6,55
Studio 5	superficie reale netta	13,80 mq	1,00	13,80
		126,90 mq		126,90

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo del presente rapporto di valutazione è il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura del relazione. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, finiture, stato di conservazione, ampiezza dei vani ed estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare quelli oggetto di stima. Parte dei dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al IV Trimestre 2015, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare siti nel Comune di Terni sono comprese:

- per i fabbricati ad uso "uffici" ricadenti in "Centro storico", tra € 1.200,00 ed € 1.500,00 al mq. di superficie commerciale;
- per i fabbricati ad uso "uffici" ricadenti in "Semicentro", tra € 1.000,00 ed € 1.300,00 al mq. di superficie commerciale;

Altri dati di mercato a disposizione di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero:

- relativamente alla tipologia "Uffici" con stato di conservazione "Ottimo" e con epoca di riferimento I° semestre 2015, propone prezzi di mercato compresi tra € 1.750,00 ed € 2.200,00 al mq. di superficie lorda;
- relativamente alla tipologia "Uffici" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento I° semestre 2015, propone prezzi di mercato compresi tra € 1.300,00 ed € 1.750,00 al mq. di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, per il corpo A composto da un ufficio/studio, la scelta si pone quindi in una forbice compresa tra € 1.000,00 ed € 2.200,00 al mq. di superficie commerciale. Nell'ambito di tale forbice si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente che, in considerazione di ulteriori quotazioni di beni simili, o comunque assimilabili, e ricadenti in zona di ubicazione simile a quella dell'immobile in oggetto, ritiene ragionevole adottare, vista la sua particolare collocazione all'interno della ZTL ma con parcheggio coperto a circa 50 m di distanza, le sue finiture e rifiniture nonché le sue dotazioni impiantistiche, la tipologia edilizia ed architettonica, il buono stato di manutenzione, un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 1.400,00 ovvero ad un valore di € 1.650,00 al mq di superficie utile.

8.2 Fonti di informazione:

“Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell’Umbria” redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la “Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia” e con la “Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni” riferito al IV Trimestre 2015.

Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.

Banca dati del sottoscritto Esperto.

Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**Corpo A – Ufficio**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso-disimpegno	2,75	€ 1.650,00	€ 4.537,50
Sala d’attesa	27,00	€ 1.650,00	€ 44.550,00
Segreteria	7,75	€ 1.650,00	€ 12.787,50
W.c. 1	3,80	€ 1.650,00	€ 6.270,00
Spogliatoio/anti-bagno	3,60	€ 1.650,00	€ 5.940,00
W.c. 2	3,05	€ 1.650,00	€ 5.032,50
Studio 1	16,00	€ 1.650,00	€ 26.400,00
Studio 2	12,80	€ 1.650,00	€ 21.120,00
Studio 3	16,35	€ 1.650,00	€ 26.977,50
Studio 4	13,45	€ 1.650,00	€ 22.192,50
Disimpegno	6,55	€ 1.650,00	€ 10.807,50
Studio 5	13,80	€ 1.650,00	€ 22.770,00

Valore corpo	€ 209.385,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 209.385,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 209.385,00

Riepilogo**LOTTO 002 – Ufficio**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie reale netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ufficio	126,90 mq	€ 209.385,00	€ 209.385,00
				€ 209.385,00

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. € 31.407,75

Oneri e spese tecniche per regolarizzazione catastale € 600,00

8.5 Prezzo base d’asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 177.377,25**

Terni, 25 febbraio 2016

L’Esperto alla stima
Geom. MIRKO CAPOTOSTI

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 71/2015

OMISSIS

contro

OMISSIS

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

ALLEGATI

- LOTTO 2 -

Studio Tecnico
Geom. MIRKO CAPOTOSTI
Via S. Marco n° 13 - Terni (TR)
Tel. (+39) 0744 406091 - Fax (+39) 0744 406091
Cell. 328 4118274
e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com
P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it
www.studiotecnicogmc.com

TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 71/2015

- LOTTO 2 -

- ELENCO ALLEGATI -

- Allegato "A" ~ Atto di Compravendita del Notaio Dr. Filippo Clericò, con sede in Terni (TR), data 06/07/2006, Repertorio n. 3074
- Allegato "B" ~ Estratto di mappa catastale – Fg. 117 P.lla 573
- Allegato "C" ~ Visura catastale – Fg. 117 P.lla 573 sub 34
- Allegato "D" ~ Elaborato planimetrico – Fg. 117 P.lla 573
- Allegato "E" ~ Planimetria catastale – Fg. 117 P.lla 573 sub 34
- Allegato "F" ~ Visure Ufficio Provinciale Terni, Servizio Pubblicità Immobiliare
- Allegato "G" ~ Copia Certificato di Agibilità

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 2 -

ALLEGATO "A"

Atto di compravendita

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 2 -

ALLEGATO “B”

Estratto di mappa catastale – Fg. 117 P.lla 573

15-Feb-2016 18:48:41
Prot. n. T323163/2016

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

Comune: TERNI
Foglio: 117



1 Particella: 573

E=16200

N=70900

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 2 -

ALLEGATO “C”

Visura catastale – Fg. 117 P.lla 573 sub 34

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 2 -

ALLEGATO “D”

Elaborato planimetrico – Fg. 117 P.lla 573

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 2 -

ALLEGATO “E”

Planimetria catastale – Fg. 117 P.lla 573 sub 34

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Terni** del **25/06/2012**

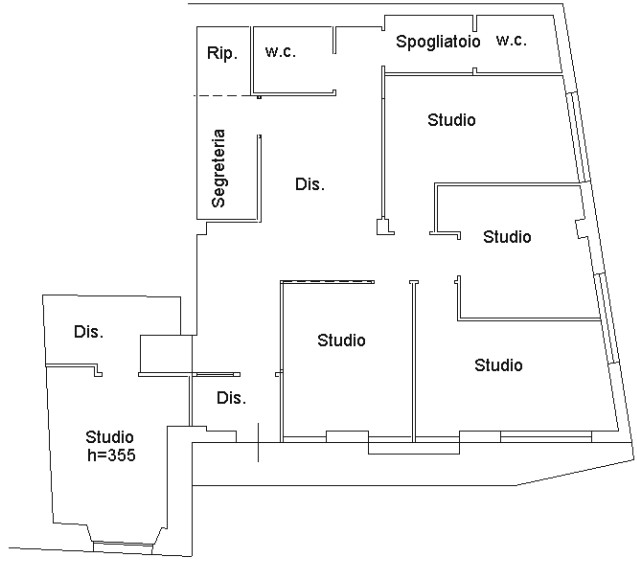
Via Dell'ospedale civ. **62**

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: **117**
Particella: **573**
Subalterno: **34**

Compilata da:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. **Terni** N.

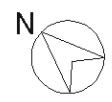
Scheda n. **1** Scala **1:200**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2015 - Comune di **TERNI (L.117)** - < Foglio: **117** - Particella: **573** - Subalterno: **34** >
VIA DELL' OSPEDALE n. 62 piano: T;



Via Dell'Ospedale

PIANO TERRA H=270



10 metri

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 2 -

ALLEGATO “F”

Visura Ufficio Provinciale di Terni, Servizio Pubblicità Immobiliare

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 2 -

ALLEGATO "G"

Copia Certificato di Agibilità

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 71/2015

OMISSIS

contro

OMISSIS

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

RAPPORTO DI STIMA

- LOTTO 3 -

Studio Tecnico
Geom. MIRKO CAPOTOSTI
Via S. Marco n° 13 - Terni (TR)
Tel. (+39) 0744 406091 - Fax (+39) 0744 406091
Cell. 328 4118274
e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com
P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it
www.studiotecnicogmc.com

TRIBUNALE DI TERNI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
OMISSIS

Contro
OMISSIS

N° Gen. Rep. **71/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2016

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**
Custode Giudiziario: **Avv. Roberto Romani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 003 – Ufficio e Garage

*Tecnico incaricato: **Geom. CAPOTOSTI MIRKO**
codice fiscale CPTMRK76B01L117M - partita IVA 01214460550*

*Via San Marco, 13 - Terni (TR)
tel. (+39) 0744 406091 – fax (+39) 0744 406091
cellulare 328 4118274
e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com
P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it
www.studiotecnicogmc.com*

INDICE SINTETICO**Lotto 003 – Ufficio e Garage****1. Dati Catastali**

Corpo: **A**
Categoria: **Ufficio**
Ubicazione: **OMISSIS**

Identificazione al N.C.E.U. di Terni (TR)
OMISSIS nato a **XXX** il **xx/xx/19xx** codice fiscale **OMISSIS**
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni - **foglio 108,**
particella 362, subalterno 92, indirizzo **XXX,** categoria A/10, classe 3, consistenza 3 va-
ni, superficie catastale 74 mq, rendita € 1.278,23

Corpo: **B**
Categoria: **Garage**
Ubicazione: **OMISSIS**

Identificazione al N.C.E.U. di Terni (TR)
OMISSIS nato a **XXX** il **xx/xx/19xx** codice fiscale **OMISSIS**
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni - **foglio 108,**
particella 362, subalterno 36, indirizzo **XXX,**
categoria C/6, classe 11, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 73,85

2. Stato di possesso

Corpo: **A**
Categoria: **Ufficio**
Ubicazione: **OMISSIS**
Possesso: **Occupato con titolo**

Corpo: **B**
Categoria: **Garage**
Ubicazione: **OMISSIS**
Possesso: **Occupato con titolo**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo: **A**
Categoria: **Ufficio**
Ubicazione: **OMISSIS**
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**

Corpo: **B**
Categoria: **Garage**
Ubicazione: **OMISSIS**
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**

4. Creditori Iscritti

Corpo: **A**
Categoria: **Ufficio**
Ubicazione: **OMISSIS**
Creditori Iscritti:
- **OMISSIS**
- **OMISSIS**

Corpo: **B**
Categoria: **Garage**
Ubicazione: **OMISSIS**
Creditori Iscritti:
- OMISSIS
- OMISSIS

5. Prezzo

Corpo: **A**
Categoria: **Ufficio**
Ubicazione: **OMISSIS**
Corpo: **B**
Categoria: **Garage**
Ubicazione: **OMISSIS**

Prezzo DI STIMA: € 117.815,50

Prezzo A BASE D'ASTA: € 100.143,17

Beni in siti nel Comune di XXX
- OMISSIS -

LOTTO 003 – Ufficio e Garage

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Ufficio sito in XXX

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

OMISSIS Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Identificato al catasto Fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

Intestazione: **OMISSIS** nato a **XXX** xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS**
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni - **foglio 108, particella 362, subalterno 92**, indirizzo **XXX**, categoria **A/10**, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 74 mq, rendita € 1.278,23.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso l'Agenzia del Entrate Ufficio del Territorio del Comune di Terni, lo scrivente non ha rilevato difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B

Garage sito in XXX

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

OMISSIS Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Identificato al catasto Fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

Intestazione: **OMISSIS** nato a **XXX** il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS**
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni - **foglio 108, particella 362, subalterno 36**, indirizzo **XXX**, categoria **C/6**, classe 11, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 73,85.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso l'Agenzia del Entrate Ufficio del Territorio del Comune di Terni, lo scrivente non ha rilevato difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona:	centro città
Area urbanistica:	residenziale con parcheggi scarsi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Principali collegamenti pubblici:	Autobus 30 m Stazione ferroviaria Terni 600 m Superstrada (racc. Terni-Orte) 2,0 Km Autostrada (Orte) 28,0 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **A**

Occupato da **OMISSIS**, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2015 per l'importo di euro 2.000,00 con cadenza trimestrale.

Il contratto di locazione è stato Registrato a Terni il 14/01/2015.

Scadenza 31/12/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Identificativo corpo: **B**

Occupato da **OMISSIS**, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2015 per l'importo di € 2.000,00 con cadenza trimestrale.

Il contratto di locazione è stato Registrato a Terni il 14/01/2015.

Scadenza 31/12/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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:*

- Pignoramento immobili contro **OMISSIS** a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 11/03/2015 Repertorio n. 711, trascritto a Terni in data **26/03/2015** al numero di Registro Generale 2616 ed al numero di Registro Particolare **1970**.

- Domanda giudiziale - accertamento di diritti reali a favore del **OMISSIS** avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** contro **OMISSIS** avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS**, a firma del Tribunale di Terni del 16/06/1998 Repertorio n. 0/5, trascritta a Terni il **19/06/1998** al numero di Registro Generale 5593 ed al numero di Registro Particolare **4336**.

- Domanda giudiziale - accertamento di diritti reali a favore del **OMISSIS** avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** contro **OMISSIS** avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS**, a firma del Tribunale di Terni del 10/06/1998 Repertorio n. 0/6, trascritta a Terni il **19/06/1998** al numero di Registro Generale 5594 ed al numero di Registro Particolare **4337**.

- Domanda giudiziale - accertamento di diritti reali a favore di **OMISSIS** nata a XXX codice fiscale **OMISSIS** contro **OMISSIS** avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS**, a firma del Tribunale di Terni del 23/09/2000 Repertorio n. 8645, trascritta a Terni il **29/09/2000** al numero di Registro Generale 9717 ed al numero di Registro Particolare **6500**.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia a favore del **COMUNE DI TERNI** avente sede in Terni (TR) codice fiscale 00175660554 contro **OMISSIS** avene sede in XXX codice fiscale **OMISSIS**, a firma di Segretario Generale del Comune del 08/02/1997 Repertorio n. 33788, trascritto a Terni il **05/03/1997** al numero di Registro Generale 2256 ed al numero di Registro Particolare **1700**.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:***4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **OMISSIS** avente sede in XXX codice fiscale contro **OMISSIS** (Terzo datore d'ipoteca) e **OMISSIS** (Debitore non **OMISSIS** datore di ipoteca), per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Notaio in Torino Dr. Alessandro Scilabra del 27/05/2010 Repertorio n. 10306/3391, iscritta a Terni in data **11/06/2010** al numero di Registro Generale 7110 ed al numero di Registro Particolare **1289**.
 Importo ipoteca: € 996.000,00
 Importo capitale: € 720.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi **A** e **B**, oltre altri.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare a favore di **OMISSIS** avente sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a firma di Ufficiale Giudiziario del 11/03/2015 Repertorio n. 711, trascritto a Terni il **26/03/2015** al numero di Registro Generale 2616 ed al numero di Registro Particolare **1970**.

Dati precedenti relativi ai corpi **A** e **B**, oltre altri

*4.2.3 Altre trascrizioni:**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Sono in corso accertamenti relativamente alle eventuali pendenze nei confronti del Condominio.

Identificativo corpo: **A**

Ufficio sito in OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	in fase di accertamento
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	in fase di accertamento
Millesimi di proprietà:	in fase di accertamento
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	non accessibile
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	in fase di accertamento
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato

Note: Al momento del sopralluogo allo scrivente non è stato consegnato il Libretto d'Impianto indispensabile per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Data la normativa di riferimento che prevede, in mancanza del predetto libretto, l'eventuale rilascio dell'A.P.E. con scadenza al 31 dicembre dell'anno successivo all'emissione del certificato, si ritiene di non redigerlo fin quando non si fornirà il dovuto al sottoscritto.

Identificativo corpo: **B**

Garage sito in OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	in fase di accertamento
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	in fase di accertamento
Millesimi di proprietà:	in fase di accertamento
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	accessibile
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	in fase di accertamento
Attestazione Prestazione Energetica:	Non dovuta
Indice di prestazione energetica:	Non dovuto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Proprietari precedenti:**

- **OMISSIS** con sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** per il diritto di piena proprietà, proprietaria **da data ante ventennio al 28/12/2000**, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Filippetti Carlo in data 28/03/1994 Repertorio n. 21694, trascritto a Terni in data 29/03/1994 ai nn. 2577/1988, per gli immobili distinti al fg. 108 p.lla 167 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5, fg. 108 p.lla 168 sub 2 graffato p.lla 168, fg. 108 p.lla 168 sub 3, fg. 108 p.lle 297, 296 e 169, da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** nata a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** e **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale SPNSFN53P01L117L rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, proprietari **da data ante ventennio al 11/03/1997**, in forza di atto di donazione a rogito di Notaio in Terni Dr. Moretti Carlo in data 30/11/1978 Repertorio n. 22893, trascritto a Terni in data 16/12/1978 ai nn. 7591/5994, per l'immobile distinto al fg. 108 p.lla 168 sub 1 e relativi ricongiungimenti di usufrutto, da cui derivano i corpi **A e B**.

- **OMISSIS** con sede in XXX codice fiscale **OMISSIS** per il diritto di piena proprietà, proprietaria **dal 11/03/1997 al 28/12/2000**, in forza di atto di permuta a rogito di Notaio in Terni Dr. Sbrolli Fulvio in data 11/03/1997 Repertorio n. 97105, trascritto a Terni in data 09/04/1997 ai nn. 3150/2338, per l'immobile distinto al fg. 108 p.lla 168 sub 2 da cui derivano i corpi **A e B**.

Attuale proprietario:

- **OMISSIS** nato a XXX il xx/xx/19xx codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Clericò Luciano in data 28/12/2000 Repertorio n. 115208, trascritto a Terni (TR) in data 15/01/2001 ai nn. 431/299, per gli immobili distinti al fg. 108 p.lla 362 sub 36 e sub 92 (corpi **A e B**)

7. PRATICHE EDILIZIE:Corpo **A** – UfficioCorpo **B** – Garage

1. Titolo abilitativo: **Permesso Edilizia prot n. 3504 del 13/02/1997**
 Intestazione: Immobiliare Viale Trieste S.r.l. e Costanzi Pierluigi
 Per lavori di: Nuova costruzione
 Presentazione in data 23/10/1996 al prot. n. 053673 del 24/10/1996
 Rilascio in data 13/02/1997 al prot. n. 3504
2. Titolo abilitativo: **Variante n. 33653 del 01/10/1998**
 Intestazione: Immobiliare Viale Trieste S.r.l. e Costanzi Pierluigi
 Per lavori di: Variante in corso d'opera
3. Titolo abilitativo: **D.I.A. PROT. 35856 del 16/06/1999**
 Intestazione: Immobiliare Viale Trieste S.r.l. e Costanzi Pierluigi
 Per lavori di: Variante

4. Titolo abilitativo: **Agibilità prot n. 69089 del 24/11/1999**
 Intestazione: Immobiliare Viale Trieste S.r.l. e Costanzi Pierluigi
 Oggetto: Agibilità di intero fabbricato
 Presentazione in data 05/11/1999 al prot. n. 64882 del 05/11/1999
 Rilascio in data 24/11/1999 al prot. n. 69089

L'agibilità riguarda l'intero fabbricato ad esclusione della parte di edificio contenente l'impianto ascensore che non risultava agibile in quanto non collaudato.

7.1 Conformità edilizia:

Corpo A – Ufficio

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso il Comune di Terni, lo scrivente non ha rilevato difformità.

Corpo B – Garage

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del compendio pignorato nonché dall'analisi degli atti presenti presso il Comune di Terni, lo scrivente non ha rilevato difformità.

7.2 Conformità urbanistica:

Corpo A – Ufficio

Corpo B – Garage

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb(9.4)b – Nuclei di conservazione e completamento

Descrizione: **Ufficio** di cui al punto **A**

Unità immobiliare adibita ad ufficio, ubicato al piano primo e composto da un vano principale, un disimpegno un bagno e due balconi coperti. Si ha un locale cantina ad uso esclusivo al piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa **58,80 mq** utili oltre **4,80 mq** utili di terrazzi.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano.

L'edificio è stato costruito negli anni dal 1997 al 1999.

Ha un'altezza utile interna di m. 2,70.

L'appartamento risulta in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: serrande condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: battente o scorrevole materiale: legno condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle condizioni: buone
Pavimentazione interna bagno	materiale: piastrelle condizioni: buone

Rivestimento bagno	materiale: piastrelle condizioni: buone
Portone d'ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da collaudare
Idrico-sanitario	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termoconvettori condizioni: buone conformità: da collaudare

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	superficie reale netta	52,00 mq	1,00	52,00
Disimpegno	superficie reale netta	2,50 mq	1,00	2,50
Bagno	superficie reale netta	4,30 mq	1,00	4,30
Balcone 1	superficie reale netta	1,75 mq	0,35	0,61
Balcone 2	superficie reale netta	3,05 mq	1,00	3,05
Cantina	superficie reale netta	3,20 mq	1,00	3,20
		66,80 mq		62,08

Descrizione: **Garage** di cui al punto **B**

Garage ubicato al piano seminterrato con accesso da Via Antonio Pacinotti su rampa comune.

Superficie complessiva di circa **12,75 mq** utili.

L'edificio è stato costruito negli anni dal 1997 al 1999.

Ha un'altezza interna di m 2,60.

Il garage risulta in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Cancello d'ingresso	tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: buone
---------------------	---

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Garage	superficie reale netta	12,75 mq	1,00	12,75
		12,75 mq		12,75

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo del presente rapporto di valutazione è il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura del relazione. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, finiture, stato di conservazione, ampiezza dei vani ed estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare quelli oggetto di stima. Parte dei dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al IV Trimestre 2015, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare siti nel Comune di Terni sono comprese:

- per i fabbricati ad uso "uffici" ricadenti in "Centro storico", tra € 1.200,00 ed € 1.500,00 al mq. di superficie commerciale;
- per i fabbricati ad uso "uffici" ricadenti in "Semicentro", tra € 1.000,00 ed € 1.300,00 al mq. di superficie commerciale;

Altri dati di mercato a disposizione di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero:

- relativamente alla tipologia "Uffici" con stato di conservazione "Ottimo" e con epoca di riferimento I° semestre 2015, propone prezzi di mercato compresi tra € 1.700,00 ed € 2.200,00 al mq. di superficie lorda;
- relativamente alla tipologia "Uffici" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento I° semestre 2015, propone prezzi di mercato compresi tra € 1.200,00 ed € 1.650,00 al mq. di superficie lorda;
- relativamente alla tipologia "Box" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento I° semestre 2015, propone prezzi di mercato compresi tra € 1.100,00 ed € 1.700,00 al mq. di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, per il corpo A composto da un ufficio, la scelta si pone quindi in una forbice compresa tra € 1.000,00 ed € 2.200,00 al mq. di superficie commerciale. Nell'ambito di tale forbice si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente che, in considerazione di ulteriori quotazioni di beni simili, o comunque assimilabili, e ricadenti in zona di ubicazione simile a quella dell'immobile in oggetto, ritiene ragionevole adottare, vista la sua particolare collocazione, le sue finiture e rifiniture nonché le sue dotazioni impiantistiche, la tipologia edilizia ed architettonica, il buono stato di manutenzione, un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 1.400,00 ovvero ad un valore di € 1.600,00 al mq di superficie utile.

In riferimento al corpo B composto da un garage ubicato al piano seminterrato, la forbice ha dei valori estremi da € 1.100,00 ad € 1.700,00. Analizzando la zona di ubicazione dell'unità immobiliare, si ritiene opportuno adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 1.300,00 ovvero ad un valore di € 1.450,00 al mq di superficie utile.

8.2 Fonti di informazione:

“Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell’Umbria” redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la “Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia” e con la “Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni” riferito al IV Trimestre 2015.

Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.

Banca dati del sottoscritto Esperto.

Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**Corpo A – Ufficio**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	52,00	€ 1.600,00	€83.200,00
Disimpegno	2,50	€ 1.600,00	€ 4.000,00
Bagno	4,30	€ 1.600,00	€ 6.880,00
Terrazzo 1	0,61	€ 1.600,00	€ 980,00
Terrazzo 2	1,07	€ 1.600,00	€ 1.708,00
Cantina	1,60	€ 1.600,00	€ 2.560,00

Valore corpo	€ 99.328,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 99.328,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 99.328,00

Corpo B – Garage

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	12,75	€ 1.450,00	€ 18.487,50

Valore corpo	€ 18.487,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.487,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.487,50

Riepilogo**LOTTO 003 – Ufficio e Garage**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie reale netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ufficio	66,80 mq	€ 99.328,00	€ 99.328,00
B	Garage	12,75 mq	€ 18.487,50	€ 18.487,50
				€ 117.815,50

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.

€ 17.672,33

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 100.143,17

Terni, 25 febbraio 2016

L'Esperto alla stima
Geom. MIRKO CAPOTOSTI

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 71/2015

OMISSIS

contro

OMISSIS

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

ALLEGATI

- LOTTO 3 -

Studio Tecnico
Geom. MIRKO CAPOTOSTI
Via S. Marco n° 13 - Terni (TR)
Tel. (+39) 0744 406091 - Fax (+39) 0744 406091
Cell. 328 4118274
e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com
P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it
www.studiotecnicogmc.com

TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 71/2015

- LOTTO 3 -

- ELENCO ALLEGATI -

- Allegato "A" ~ Atto di Compravendita del Notaio Dr. Luciano Clericò, con sede in Terni (TR), data 28/12/2000, Repertorio n. 115208
- Allegato "B" ~ Estratto di mappa catastale – Fg. 108 P.lla 362
- Allegato "C" ~ Visura catastale – Fg. 108 P.lla 362 sub 92
- Allegato "D" ~ Visura catastale – Fg. 108 P.lla 362 sub 36
- Allegato "E" ~ Elaborato planimetrico – Fg. 108 P.lla 362
- Allegato "F" ~ Planimetria catastale – Fg. 108 P.lla 362 sub 92
- Allegato "G" ~ Planimetria catastale – Fg. 108 P.lla 362 sub 36
- Allegato "H" ~ Visure Ufficio Provinciale Terni, Servizio Pubblicità Immobiliare
- Allegato "I" ~ Copia Certificato di Agibilità

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 3 -

ALLEGATO "A"

Atto di compravendita

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 3 -

ALLEGATO “B”

Estratto di mappa catastale – Fg. 108 P.lla 362



N=71400

E=16000

1 Particella: 362

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 3 -

ALLEGATO “C”

Visura catastale – Fg. 108 P.lla 362 sub 92

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 3 -

ALLEGATO “D”

Visura catastale – Fg. 108 P.lla 362 sub 36

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 3 -

ALLEGATO “E”

Elaborato planimetrico – Fg. 108 P.lla 362

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 3 -

ALLEGATO “F”

Planimetria catastale Fg. 108 P.lla 362 sub 92



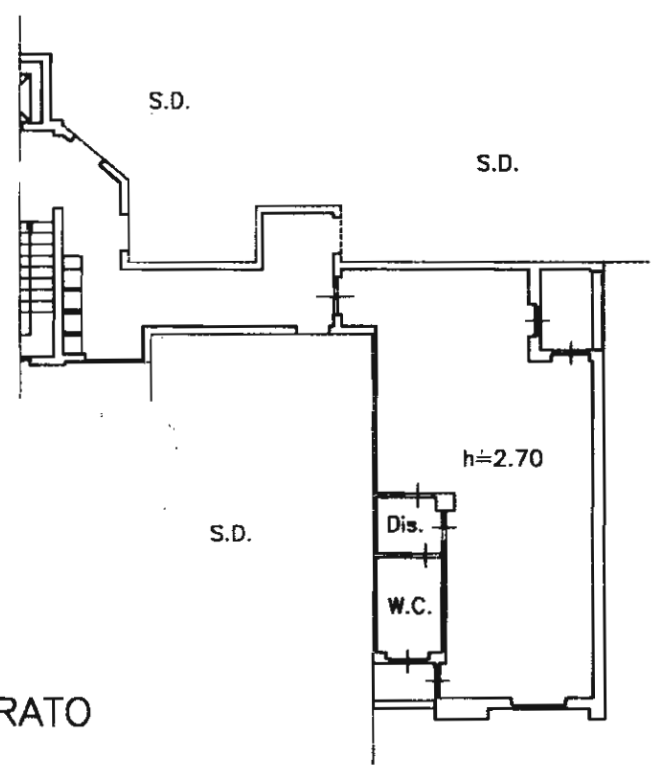
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI via Viale C. Battisti civ. 11

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2015 - Comune di TERNI (0117) - Foglio: 108 - Particella: 362 - Subalterno: 92 - VIALE CESARE BATTISTI n. 11 piano: 1 S1



10 metri

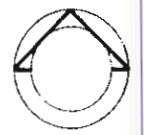
PIANO 1 INTERRATO

PIANO PRIMO



02090439

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1000

Ultima planimetria in atti

Compilata dal

RISERVATO ALL'UFFICIO

UFFICIO DI TERNI Il Funzionario Ricevente

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 3 -

ALLEGATO “G”

Planimetria catastale Fg. 108 P.lla 362 sub 36

MODULARIO
F. rig. rend. 407

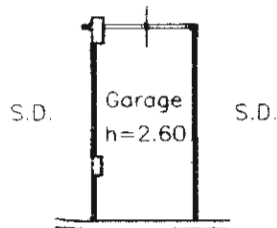


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TERNI** via **Viale G. Battisti** civ.



10 metri

PRIMO PIANO SEMINTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: **200**

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2015 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 108 - Particella: 362 - Subalfermo: 36 >
VIALE CESARE BATTISTI piano: S1;

Chiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti

Compilata dal

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 13/10/1999

Data: 02/12/2015 - n. T304574 - Richiedente:

UFFICIO DEL TERRITORIO
DI TERNI

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297)

Formato stampa richiesto: A4(210x297) della provincia di TERNI n.

Assistente Riceventi

n. 108 SUB 36

data 18/08/1999 Firma *[Signature]*

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 3 -

ALLEGATO "H"

Visura Ufficio Provinciale di Terni, Servizio Pubblicità Immobiliare

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 71/2015

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- LOTTO 3 -

ALLEGATO "I"

Copia Certificato di Agibilità

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 71/2015

OMISSIS

contro

OMISSIS

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- LOTTO 1 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 - Terni (TR)

Tel. (+39) 0744 406091 - Fax (+39) 0744 406091

Cell. 328 4118274

e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

www.studiotecnicogmc.com



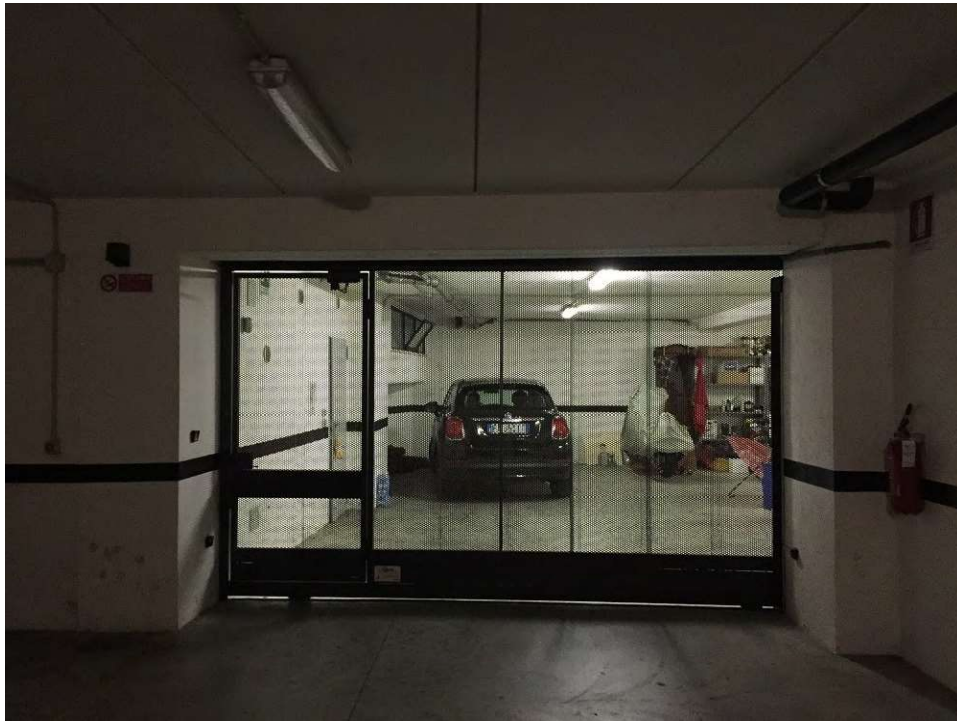
FOTOGRAMMA n° 1



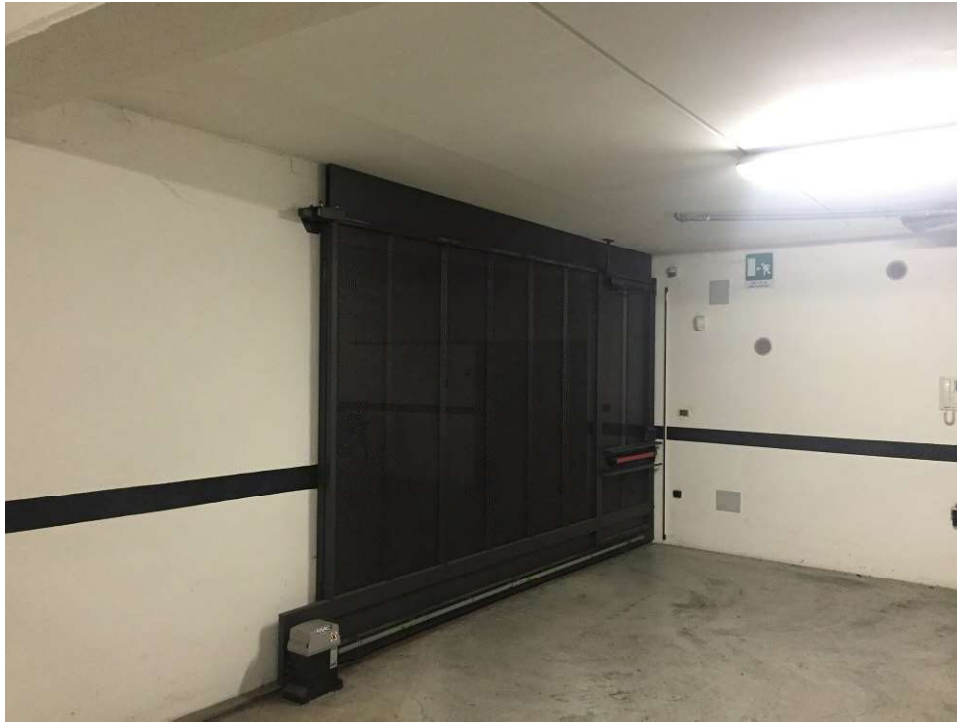
FOTOGRAMMA n° 2



FOTOGRAMMA n° 3



FOTOGRAMMA n° 4



FOTOGRAMMA n° 5



FOTOGRAMMA n° 6



FOTOGRAMMA n° 7



FOTOGRAMMA n° 8



FOTOGRAMMA n° 9



FOTOGRAMMA n° 10



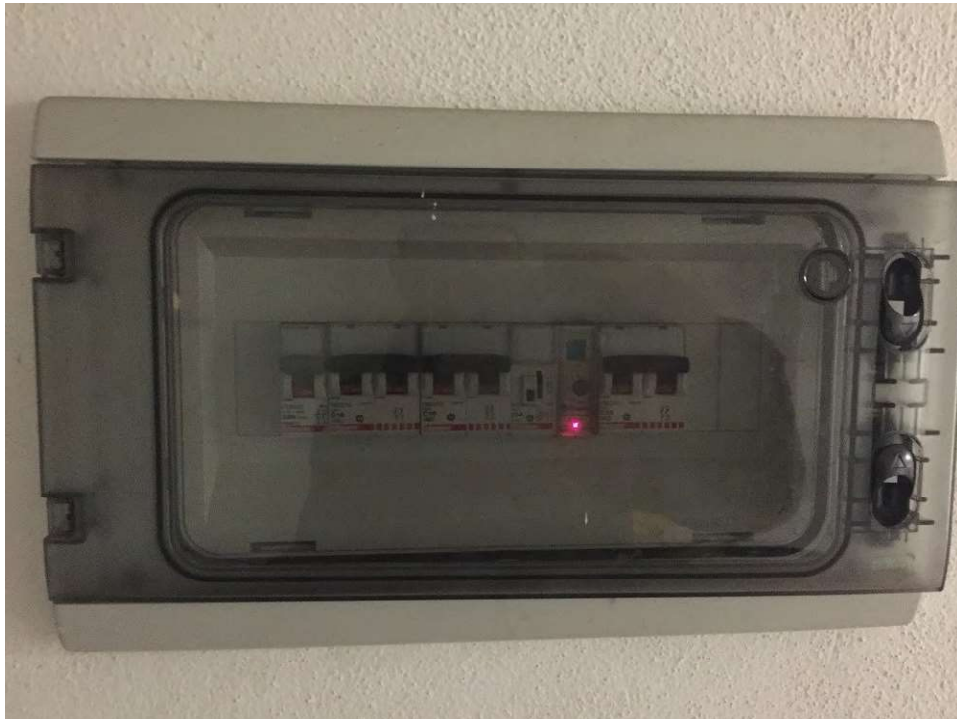
FOTOGRAMMA n° 11



FOTOGRAMMA n° 12



FOTOGRAMMA n° 13



FOTOGRAMMA n° 14



FOTOGRAMMA n° 15



FOTOGRAMMA n° 16



FOTOGRAMMA n° 17



FOTOGRAMMA n° 18



FOTOGRAMMA n° 19



FOTOGRAMMA n° 20



FOTOGRAMMA n° 21



FOTOGRAMMA n° 22



FOTOGRAMMA n° 23



FOTOGRAMMA n° 24



FOTOGRAMMA n° 25



FOTOGRAMMA n° 26



FOTOGRAMMA n° 27



FOTOGRAMMA n° 28



FOTOGRAMMA n° 29



FOTOGRAMMA n° 30



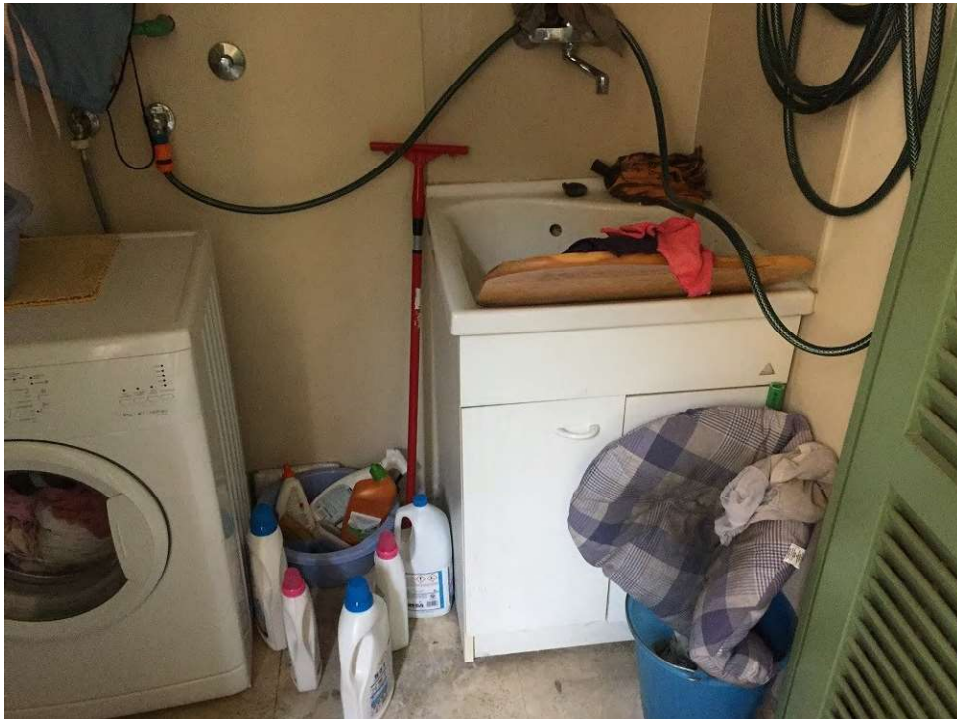
FOTOGRAMMA n° 31



FOTOGRAMMA n° 32



FOTOGRAMMA n° 33



FOTOGRAMMA n° 34



FOTOGRAMMA n° 35



FOTOGRAMMA n° 36



FOTOGRAMMA n° 37



FOTOGRAMMA n° 38



FOTOGRAMMA n° 39



FOTOGRAMMA n° 40



FOTOGRAMMA n° 41



FOTOGRAMMA n° 42



FOTOGRAMMA n° 43



FOTOGRAMMA n° 44



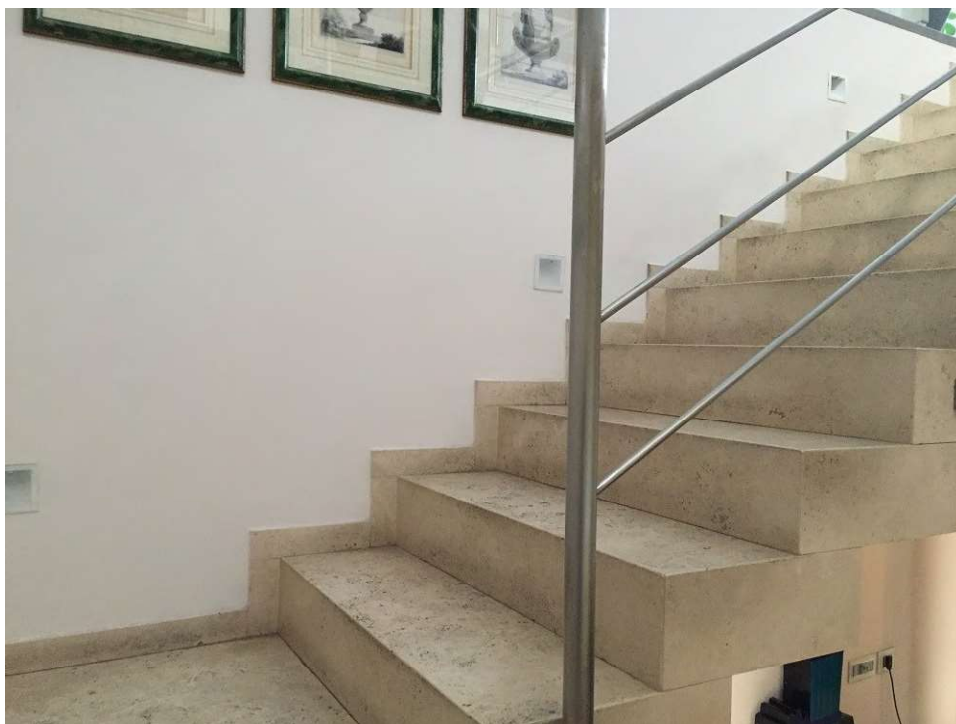
FOTOGRAMMA n° 45



FOTOGRAMMA n° 46



FOTOGRAMMA n° 47



FOTOGRAMMA n° 48



FOTOGRAMMA n° 49



FOTOGRAMMA n° 50



FOTOGRAMMA n° 51



FOTOGRAMMA n° 52



FOTOGRAMMA n° 53



FOTOGRAMMA n° 54



FOTOGRAMMA n° 55



FOTOGRAMMA n° 56



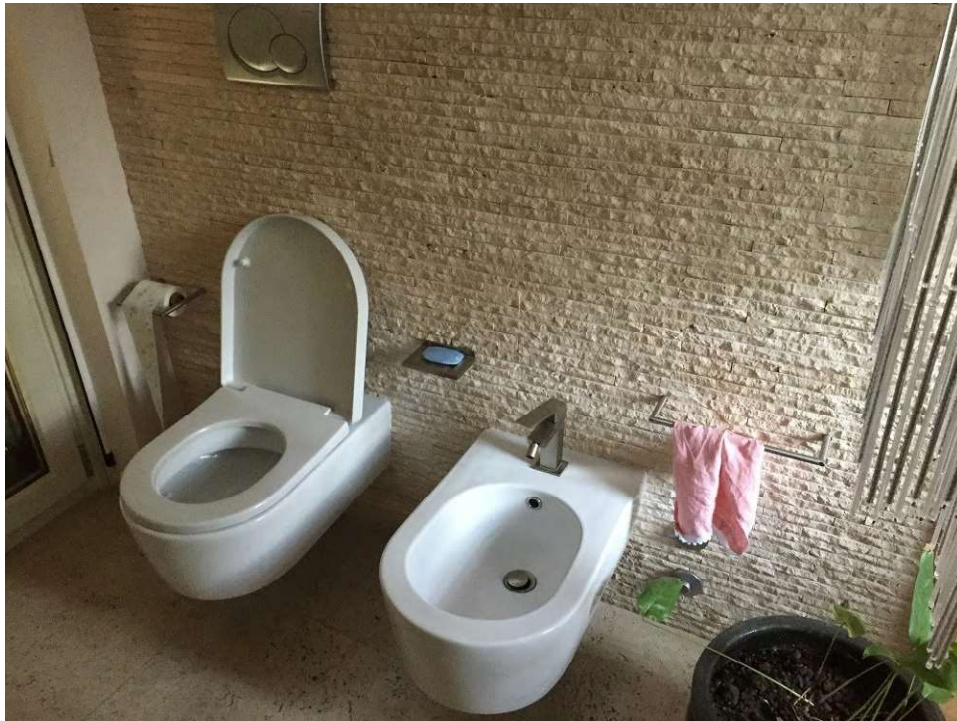
FOTOGRAMMA n° 57



FOTOGRAMMA n° 58



FOTOGRAMMA n° 59



FOTOGRAMMA n° 60



FOTOGRAMMA n° 61



FOTOGRAMMA n° 62



FOTOGRAMMA n° 63



FOTOGRAMMA n° 64



FOTOGRAMMA n° 65



FOTOGRAMMA n° 66



FOTOGRAMMA n° 67



FOTOGRAMMA n° 68

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 71/2015

OMISSIS

contro

OMISSIS

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- LOTTO 2 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 - Terni (TR)

Tel. (+39) 0744 406091 - Fax (+39) 0744 406091

Cell. 328 4118274

e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

www.studiotecnicogmc.com



FOTOGRAMMA n° 1



FOTOGRAMMA n° 2



FOTOGRAMMA n° 3



FOTOGRAMMA n° 4



FOTOGRAMMA n° 5



FOTOGRAMMA n° 6



FOTOGRAMMA n° 7



FOTOGRAMMA n° 8



FOTOGRAMMA n° 9



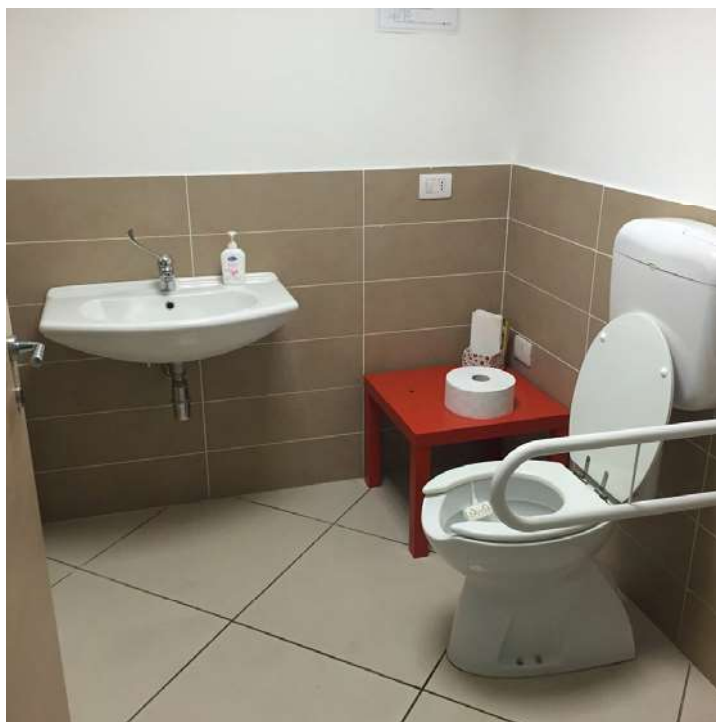
FOTOGRAMMA n° 10



FOTOGRAMMA n° 11



FOTOGRAMMA n° 12



FOTOGRAMMA n° 13



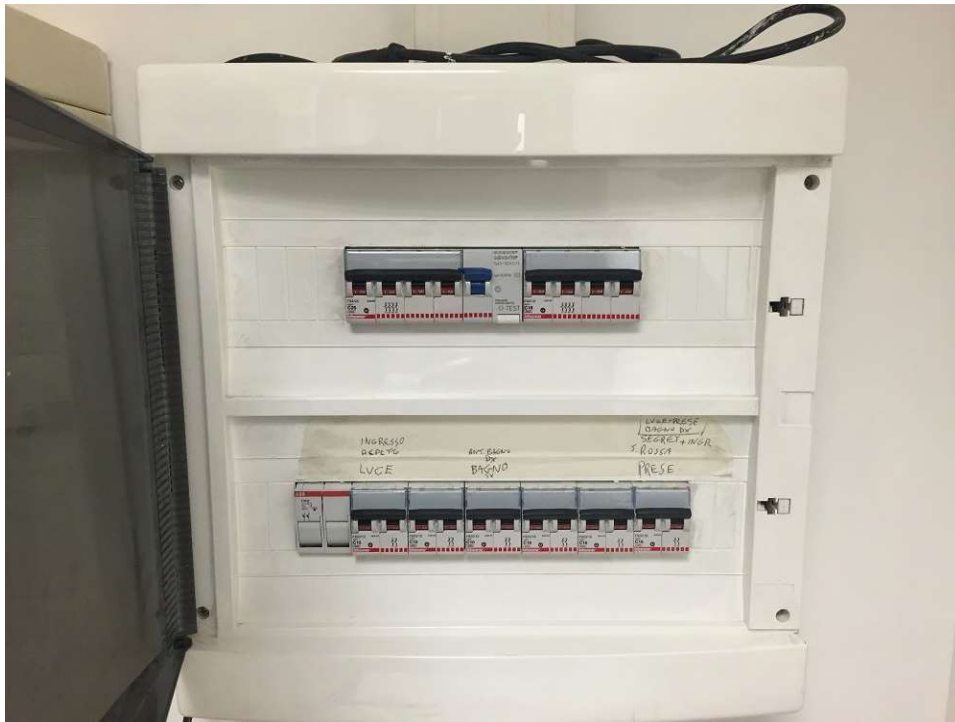
FOTOGRAMMA n° 14



FOTOGRAMMA n° 15



FOTOGRAMMA n° 16



FOTOGRAMMA n° 17



FOTOGRAMMA n° 18



FOTOGRAMMA n° 19



FOTOGRAMMA n° 20

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N° 71/2015

OMISSIS

contro

OMISSIS

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- LOTTO 3 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 - Terni (TR)

Tel. (+39) 0744 406091 - Fax (+39) 0744 406091

Cell. 328 4118274

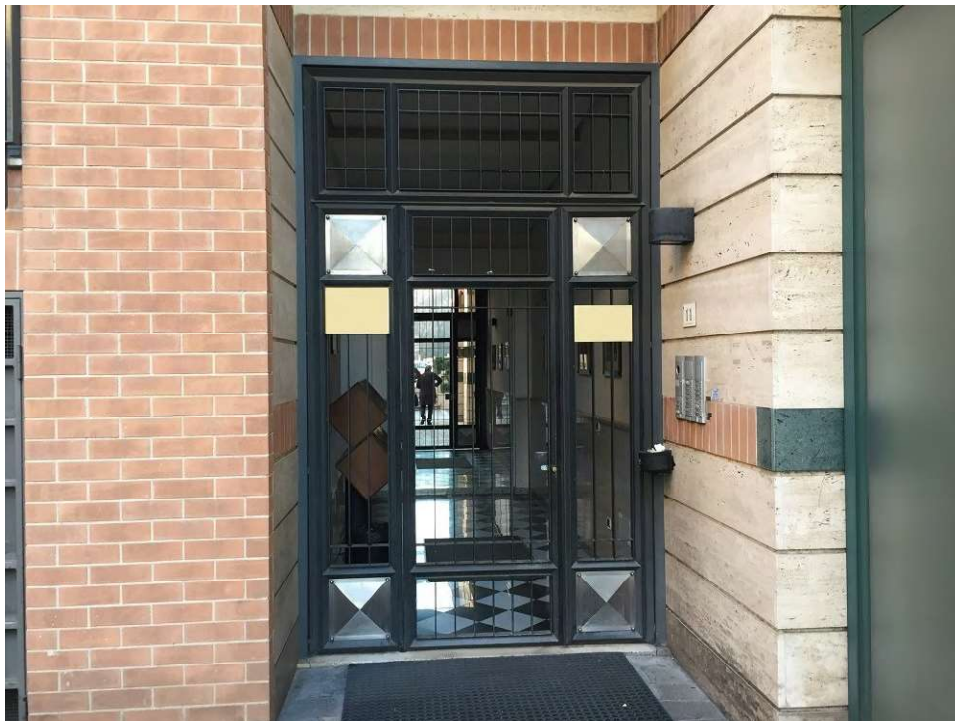
e-mail mirkocapotosti@studiotecnicogmc.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

www.studiotecnicogmc.com



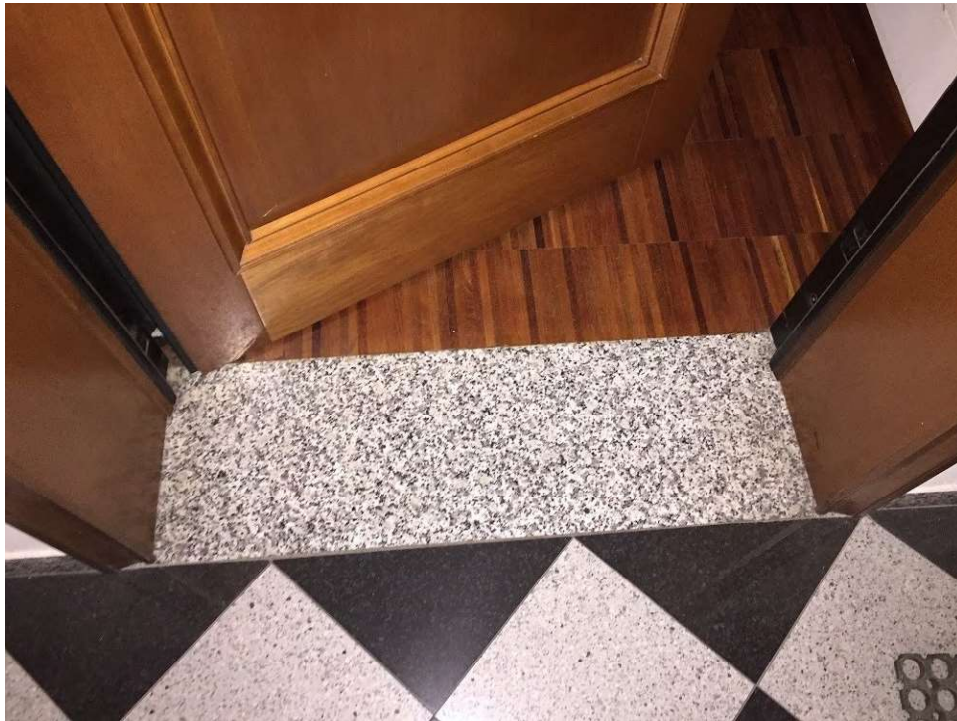
FOTOGRAMMA n° 1



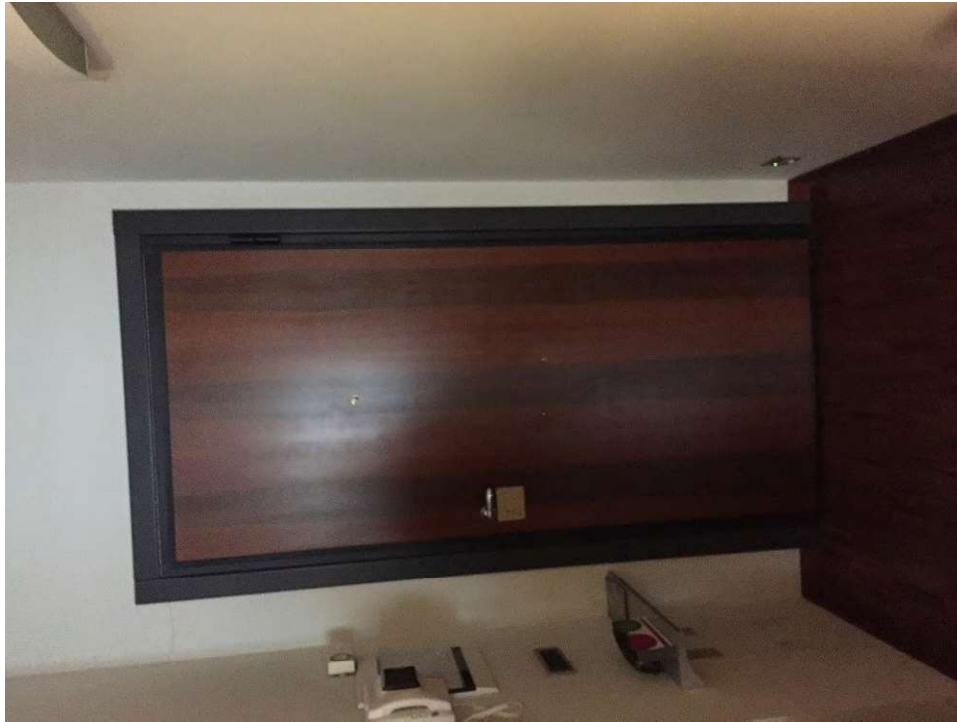
FOTOGRAMMA n° 2



FOTOGRAMMA n° 3



FOTOGRAMMA n° 4



FOTOGRAMMA n° 5



FOTOGRAMMA n° 6



FOTOGRAMMA n° 7



FOTOGRAMMA n° 8



FOTOGRAMMA n° 9



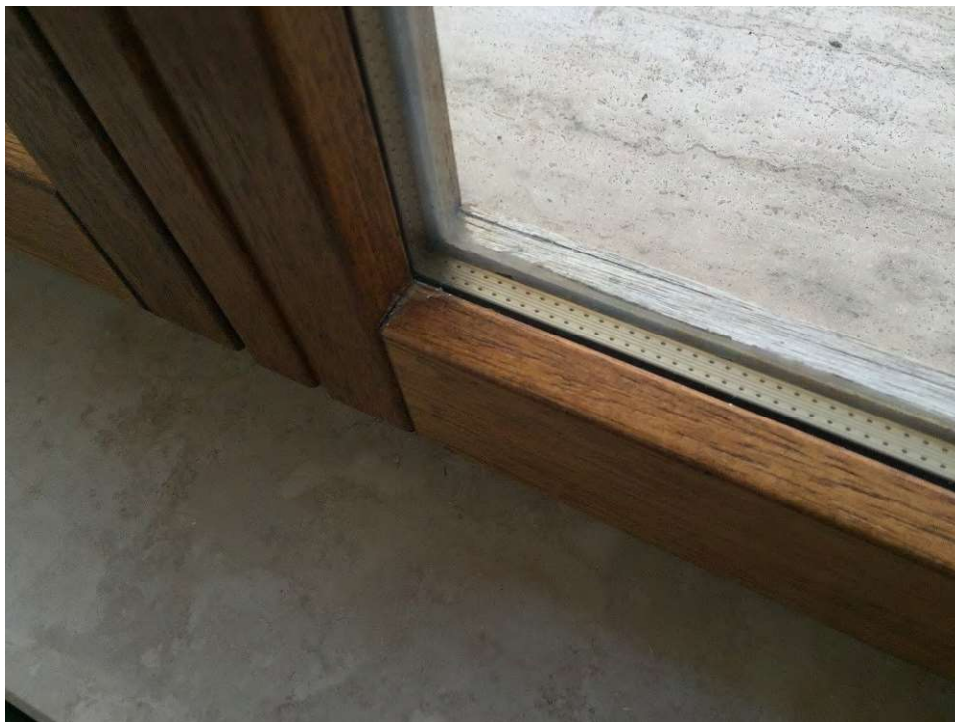
FOTOGRAMMA n° 10



FOTOGRAMMA n° 11



FOTOGRAMMA n° 12



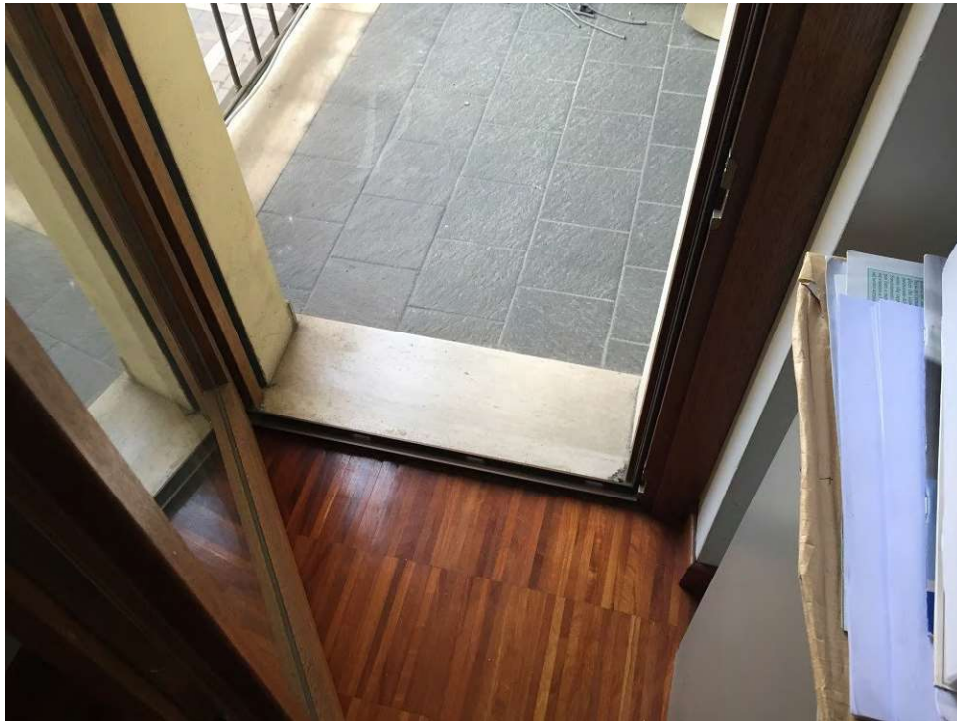
FOTOGRAMMA n° 13



FOTOGRAMMA n° 14



FOTOGRAMMA n° 15



FOTOGRAMMA n° 16



FOTOGRAMMA n° 17



FOTOGRAMMA n° 18



FOTOGRAMMA n° 19



FOTOGRAMMA n° 20



FOTOGRAMMA n° 21



FOTOGRAMMA n° 22



FOTOGRAMMA n° 23



FOTOGRAMMA n° 24



FOTOGRAMMA n° 25



FOTOGRAMMA n° 26



FOTOGRAMMA n° 27



FOTOGRAMMA n° 28