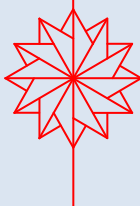


Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n° 13 ~ Terni



# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. **61/11** e riunita n. **167/13**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS



OTTOBRE 2014

Via S. Marco n° 13 - 05100 - Terni  
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/438087  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: associati@inwind.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

**OMISSIS**

contro

**OMISSIS**

**OMISSIS**

N. Gen. Rep. **167/2013**

Giudice delle esecuzioni: **Dr.ssa Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario: **Avv. Susanna Faustini**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato:

**Geom. Marco Giuliani**

Via S. Marco n. 13, 05100 - Terni

PARTITA IVA: 00764230553

telefono: 0744/406091 - fax: 0744/293248

e-mail: [associati@teofoliegilianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegilianiassociati.it)

[segreteria.associati@alice.it](mailto:segreteria.associati@alice.it)

[pec: marco.giuliani2@geopec.it](mailto:marco.giuliani2@geopec.it)

Beni in Avigliano Umbro (Terni) - Loc. Dunarobba  
Via Don Minzoni n. 38

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **NO**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**sito in Avigliano Umbro (Terni) frazione:Dunarobba, Via Don Minzoni n. 38**

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

Piena proprietà per **1000/1000** spettante ad **omissis omissis** e **omissis omissis**

Cod. Fiscale: omissis e Cod. Fiscale: omissis.

Stato Civile: coniugati civilmente - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni.

#### Identificazione al catasto Fabbricati :

Intestato a omissis omissis nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis e omissis omissis omissis nata a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis, Foglio n. 25 Particella n. 283 sub 3, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza catastale vani 5,5, Piano T-1, Rendita catastale € 326,66.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'intestazione catastale dell'abitazione pignorata corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare. I dati catastali dell'abitazione corrispondono con lo stato di fatto.

La planimetria catastale non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto.

Le differenze riguardano al piano terra la porta sul lato est che è oggi una finestra, mentre una finestra sul lato sud è oggi una portafinestra.

Queste difformità non incidono sul classamento dell'unità immobiliare.

Non è stato aggiornato (dal proprietario esclusivo della Particella n. 283 sub 1) l'elaborato planimetrico della Particella n. 283 che fu presentato in data 25/02/1997, precedentemente all'Atto di Divisione del Notaio Carlo Filippetti Repertorio n. 32750 del 15/12/1993 e dal quale oggi erroneamente risulta che la corte Particella n. 283 sub 1 è comune anche alla Particella n. 283 sub 3.

Gli Esecutati accedono dalla strada pubblica all'abitazione pignorata attraverso le Particelle n. 200 e n. 293 del Foglio n. 25 del N.C.T. del Comune di Avigliano Umbro, in quanto comproprietari di dette particelle.

A parere dello scrivente, l'eventuale Aggiudicatario, potrà continuare ad esercitare la servitù di passaggio pedonale e carrabile "per destinazione del padre di famiglia" sulle Particelle n. 200 e n. 293.

Va anche segnalato che al piano terra, nel soggiorno è stata creata una apertura di collegamento con un'altra abitazione, che è di proprietà degli Esecutati ma che non è pignorata.

Questa abitazione è distinta al N.C.E.U. del Comune di Avigliano Umbro col Foglio n. 25 Particella n. 293 sub 3 ed è stata acquistata con Atto del Notaio Carlo Filippetti Repertorio n. 31573 del 28/04/1999.

L'eventuale Aggiudicatario dovrà chiudere questa apertura.

La corte è distinta al N.C.T. del Comune di Avigliano Umbro col Foglio n. 25 Particella n. 344 con la qualità di Ente Urbano, senza intestazione.

Occorre presentare al catasto fabbricati una Denuncia di accatastamento (Mod. Docfa) per costituzione dell'Area Urbana, intestandola a omissis omissis.

Questa denuncia va presentata prima dell'eventuale Decreto di Trasferimento, in modo da effettuare la voltura catastale intestando la Particella n. 344 all'Aggiudicatario.

Va segnalato che il serbatoio interrato del G.P.L. (vedere foto n. 6 e n. 56) si trova in prossimità del confine tra le Particelle pignorate n. 194, n. 343 e n. 344 e la Particella n. 293 estranea alla Procedura Esecutiva. Per stabilire con esattezza la sua posizione sarebbe necessario un rilievo topografico, che lo scrivente ha ritenuto in questa fase superfluo, in considerazione del fatto che, come dichiaratomi dall'Esecutato, la caldaia a gas G.P.L. non viene più utilizzata.

Inoltre poiché la Particella n. 293, benché non pignorata, appartiene in quota parte agli Esecutati, il serbatoio del G.P.L. potrà essere mantenuto nella sua posizione per una servitù per destinazione del padre di famiglia.

Spese di regolarizzazione:

Costi per la variazione catastale per nuova planimetria e la denuncia dell'area urbana - € 1.000,00

Chiusura dell'apertura nel soggiorno - € 2.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

Non si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali ed agricole.

**Principali collegamenti pubblici:**

Autostrada 48 Km;

Superstrada 11Km;

Stazione Ferroviaria 9 Km;

Autobus 0,2 Km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dagli Esecutati in qualità di proprietari dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva, a favore di **omissis omissis omissis omissis omissis**, con sede in omissis, c.f. omissis contro **omissis omissis**, nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis e **omissis omissis omissis omissis**, nata a Terni il xx/xx/19xx, c.f. omissis, per 1/2 ciascuno della piena proprietà, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, a rogito del Notaio Carlo Filippetti, con sede in Terni, in data 03/07/1998 Repertorio n. 30199, iscritta a Terni in data 06/07/1998, al n. 977 del Registro Particolare.  
 Importo ipoteca: L. xxx.xxx.xxx (€ xx.xxx,xx).  
 Importo capitale: L. xx.xxx.xxx (€ xx.xx,xx).  
 Note:  
 Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Avigliano Umbro, col Foglio n. 25, Particella n. 283 sub 3.  
**Questa iscrizione non è riportata nei certificati ipotecari a carico di omissis omissis e di omissis omissis, allegati alla Procedura Esecutiva e rilasciati dall'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare, che deve pertanto correggerli ed integrarli.**
  
- Ipoteca Legale Esattoriale attiva, a favore di **omissis omissis omissis omissis**, con sede in omissis, c.f. omissis contro **omissis omissis**, nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis omissis, per 1/2 della piena proprietà, derivante da Ipoteca Legale Esattoriale, a rogito dei Servizi Riscossione Tributi Terni S.p.A., in data 17/01/2006 Repertorio n. 5119, iscritta a Terni in data 30/01/2006, al n. 213 del Registro Particolare.  
 Importo ipoteca: € xx.xxx,xx.  
 Importo capitale: € xx.xxx,xx.  
 Note:  
 Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Avigliano Umbro, col Foglio n. 25, Particella n. 293 sub 3, Particella n. 283 sub 3, ed al N.C.T. dello stesso Comune col Foglio n. 25, Particelle n. 96, n. 98, n. 194, n. 198 e n. 199.  
 Con Annotamento n. 1912 del 06/01/2006, Restrizione dei beni, vengono liberati i beni distinti al N.C.T. del Comune di Avigliano Umbro col Foglio n. 25, Particelle n. 96, n. 198, n. 388 e n. 390.
  
- Ipoteca Legale Esattoriale attiva, a favore di **omissis omissis**, con sede in omissis, c.f. omissis contro **omissis omissis**, nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis, per 1/2 della piena proprietà, derivante da Ipoteca Legale Esattoriale, a rogito di omissis omissis, con sede in omissis, in data 14/02/2008 Repertorio n. 7627, iscritta a Terni in data 22/02/2008, al n. 407 del Registro Particolare.  
 Importo ipoteca: € xx.xxx,xx.  
 Importo capitale: € xx.xxx,xx.  
 Note:  
 Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Avigliano Umbro, col Foglio n. 25, Particella n. 293 sub 3, Particella n. 283 sub 3, ed al N.C.T. dello stesso Comune col Foglio n. 25, Particelle n. 194, n. 389 e n. 391.

- Ipoteca Legale Esattoriale attiva, a favore di **omissis omissis**, con sede in omissis, c.f. omissis contro **omissis omissis**, nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis, per 1/2 della piena proprietà, derivante da Ipoteca Legale Esattoriale, a rogito di omissis omissis, con sede in omissis, in data 28/10/2009 Repertorio n. 8709, iscritta a Terni in data 06/11/2009, al n. 2745 del Registro Particolare.

Importo ipoteca: € xxx.xxx,xx.

Importo capitale: € xx.xxx,xx.

Note:

Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Avigliano Umbro, col Foglio n. 25, Particella n. 293 sub 3, Particella n. 283 sub 3, ed al N.C.T. dello stesso Comune col Foglio n. 25, Particelle n. 194, n. 389 e n. 391.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento, a favore di **omissis omissis omissis**, con sede in omissis, c.f. omissis contro **omissis omissis**, nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis e **omissis omissis omissis**, nata a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis, per 1/2 ciascuno della piena proprietà, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a rogito del Tribunale di Terni, in data 01/04/2011 Repertorio n. 268/2011, trascritto a Terni in data 15/04/2011, al n. 3101 del Registro Particolare.

Riguardante il bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Avigliano Umbro, col Foglio n. 25, Particella n. 283 sub 3.

- Pignoramento, a favore di **omissis omissis omissis**, con sede in omissis, c.f. omissis contro **omissis omissis**, nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis per 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale relativamente al bene distinto al N.C.T. del Comune di Avigliano Umbro col Foglio n. 25 Particella n. 194 e contro **omissis omissis**, nata a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis, per 1/1 della piena proprietà relativamente ai beni distinti al N.C.T. del Comune di Avigliano Umbro col Foglio n. 25 Particelle n. 343 e n. 344 e per la piena proprietà per 1/1 in regime di comunione legale della Particella n. 194 del Foglio n. 25 del N.C.T. del Comune di Avigliano Umbro, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a rogito del Tribunale di Terni, in data 26/06/2013 Repertorio n. 799, trascritto a Terni in data 26/07/2013, al n. 5492 del Registro Particolare.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

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

Certificato Energetico in corso di elaborazione, in attesa di acquisire il libretto della termo stufa a pellets  
 Indice di prestazione energetica  
 Note Indice di prestazione energetica

Avvertenze ulteriori:

Il fabbricato è interessato da fenomeni di cedimento delle fondazioni come visibile dalle lesioni presenti su alcuni muri portanti.

E' necessaria quindi una indagine geologica e geotecnica per stabilire le cause e gli interventi necessari per eliminare il dissesto.

Le spese tecniche dei lavori di sottofondazione e di realizzazione dei pali in c.a., escluse le opere di ripristino delle murature lesionate, si possono quantificare, in via largamente presuntiva, in circa € 30.000,00.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**FOGLIO N. 25 PARTICELLA N. 283 SUB 3**

**Attuali:**

- Proprietari per 1/2 ciascuno:  
 omissis omissis, nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis e omissis omissis omissis, nata a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis, dal 03/07/1998 ad oggi, in forza dell'Atto di Donazione a rogito del Notaio Carlo Filippetti, con sede in Terni, in data 03/07/1998 Repertorio n. 30198, trascritto a Terni in data 06/07/1998, al n. 4693 del Registro Particolare.

**Precedenti proprietari:**

- Proprietario per 1/1:  
 omissis omissis omissis, nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis omissis da ante ventennio al 03/07/1998, in forza dell'Atto di Divisione a rogito del Notaio Carlo Moretti, con sede in Terni, Repertorio n. 19824 del 10/02/1976, trascritto a Terni in data 25/02/1976, al n. 1040 del Registro Particolare.

**FOGLIO N. 25 PARTICELLA N. 194**

**Attuali:**

- omissis omissis, nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis e omissis omissis omissis, nata a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis pieni proprietari per 1/2 ciascuno in comunione legale, dal 21/12/2001 ad oggi, in forza dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Carlo Filippetti, con sede in Terni, in data 21/12/2001 Repertorio n. 36416, trascritto a Terni in data 08/01/2002, al n. 191 del Registro Particolare.

**Precedenti proprietari:**

- omissis omissis, nata a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis, omissis omissis nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis e omissis omissis omissis nata a omissis omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis, proprietari per 1/3 ciascuno della piena proprietà dal 02/11/1996 al 21/12/2001, in forza della Denuncia di successione in morte di omissis omissis avvenuta il 02/11/1996 Den. n. 45 Vol 810 a firma dell'Ufficio del Registro di Terni, trascritta a Terni in data 21/07/1997, al n. 4929 del Registro Particolare.
- omissis omissis omissis nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis omissis, proprietario per 1/1 della piena proprietà da ante ventennio al 02/11/1996, in forza dell'Atto di Divisione a rogito del Notaio Carlo Moretti, con sede in Terni, Repertorio n. 19824 del 10/02/1976, trascritto a Terni in data 25/02/1976 al n. 1040 del Registro Particolare.

**FOGLIO N. 25 PARTICELLE N. 343 E N. 344**

**Attuali:**

- omissis omissis omissis, nata a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis piena proprietaria per 1/1, dal 15/12/1999 ad oggi, in forza dell'Atto di Divisione a rogito del Notaio Carlo Filippetti, con sede in Terni, in data 15/12/1999 Repertorio n. 32750, trascritto a Terni in data 03/01/2000 al n. 24 del Registro Particolare.

**Precedenti proprietari:**

- omissis omissis omissis, nata a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis omissis, omissis omissis nata a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis e omissis omissis omissis nata a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis, proprietarie per 1/3 ciascuna dal 15/12/1999 al 15/12/1999 in forza dell'Atto di Donazione a rogito del Notaio Carlo Filippetti, con sede in Terni, Repertorio n. 32750 del 15/12/1999, Trascritto a Terni in data 03/01/2000, al n. 22 del Registro Particolare.
- omissis omissis omissis nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis omissis, proprietario per 1/1 della piena proprietà da ante ventennio al 15/12/1999, in forza dell'Atto di Divisione a rogito del Notaio Carlo Moretti, con sede in Terni, Repertorio n. 19824 del 10/02/1976, trascritto a Terni in data 25/02/1976, al n. 1040 del Registro Particolare.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: **130**.

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 130 del 09/05/1977.

Intestazione: omissis omissis.

Per lavori: ampliamento di fabbricato rurale.

Presentazione in data 09/05/1977, Protocollo n. 1928.

Parere Commissione Edilizia (C.E.) Verbale n. 166 del 09/05/1977.

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'abitazione pignorata, è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 130 di Pratica (Protocollo n. 1928) del 13/06/1977, rilasciata a nome di omissis omissis, per lavori di "Ampliamento di fabbricato rurale".

Il certificato di agibilità, richiesto in data 22/04/1980, non è stato rilasciato.

Successivamente, in data 14/04/2000, con Protocollo n. 2254 (Pratica n. 3342), è stata presentata una Istanza a nome di omissis omissis e omissis omissis omissis per lavori di "Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso - Realizzazione portico".

La Commissione Edilizia, nella seduta n. 6 del 20/06/2000, espresse parere favorevole con prescrizioni. La Concessione Edilizia non è stata rilasciata, in quanto non sono stati prodotti i documenti richiesti dal Comune in data 04/07/2000 e la pratica è stata archiviata.

Lo scrivente rispetto all'elaborato grafico, allegato alla Concessione Edilizia n. 130 del 13/06/1977, ha accertato delle difformità con lo stato di fatto, che vengono di seguito indicate:

- a) la superficie coperta dell'ampliamento (che corrisponde all'abitazione pignorata) è stata aumentata dai mq 63,74 assentiti ai mq 75,21 circa attuali, con una differenza di circa mq 11,47 per ogni piano;
- b) l'altezza esterna media dell'ampliamento assentita era di mt. 5,50, mentre quella attuale è di circa mt. 6,63, in seguito all'aumento di superficie lorda e di altezza media il volume fuori terra dell'abitazione pignorata è aumentato di circa mc. 148,62;
- c) al piano terra il garage assentito è stato trasformato in vano abitabile.

Le difformità sono sanabili ai sensi dell'articolo n. 17 (Accertamento di conformità) della Legge Regionale n. 21/04.

Costo della sanatoria edilizia e delle relative spese tecniche : € 12.000,00

Oneri totali : € 12.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	nel Piano Regolatore Generale, approvato in forza della Delibera del C.C. n. 3 del 26/02/2010, l'immobile è identificato nella Zona B - di completamento.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione :di cui al punto A

L'Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione è composta al piano terra da:

- soggiorno, bagno, disimpegno e ripostiglio per una superficie utile di circa mq 54,52;

Al piano primo da:

- sala da pranzo, cucina, camera da letto, bagno, disimpegno e cavedio per una superficie utile di circa mq 54,74.

A servizio dell'abitazione c'è un terrazzo scoperto per una superficie utile di circa mq 4,35.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 150,00.

**Quota e tipologia del diritto**

Piena proprietà per **1000/1000** spettante ad **omissis omissis** e **omissis omissis**

Cod. Fiscale: omissis omissis e Cod. Fiscale: omissis omissis.

Stato Civile: coniugati civilmente - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni.

Posta al piano terra e primo.

L'edificio è stato costruito nel 1977.

Ha un'altezza netta interna di circa mt. 2,80.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	materiale: muratura a sacco; condizioni: scarse (vedi punto 5).
Copertura	tipologia: a falde; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.
Balconi	tipologia: a sbalzo; materiale: c.a.; condizioni: scarse.
Scale	tipologia: a rampe parallele; materiale: c.a.; ubicazione: interna; condizioni: buone.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera; condizioni: sufficienti.
Strutture verticali	materiale: muratura; condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio; protezione: persiane; materiale protezione: alluminio; condizioni: buone.
Infissi interni	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: buone.
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi; coibentazione: inesistente; condizioni: sufficienti.
Pareti esterne	materiale: tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: al rustico; condizioni: sufficienti.
Pavimentazione Esterna	materiale: ghiaia; condizioni: sufficienti.
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone. Riferito limitatamente al piano primo.
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle di Klinker; condizioni: buone. Riferito limitatamente al piano terra.
Plafoni	materiale: intonaco; condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente; materiale: alluminio; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: ottime.
Rivestimento	ubicazione: bagno; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone.
Rivestimento	ubicazione: cucina; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti.
Scale	posizione: a rampe parallele; rivestimento: marmo; condizioni: buone.

Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: sufficienti.
Fognatura	tipologia: separata; rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento; recapito: fossa biologica; ispezionabilità: sufficiente; condizioni: sufficienti.
Gas	tipologia: sottotraccia; alimentazione: GPL; rete di distribuzione: tubi in rame; condizioni: buone.
Idrico	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: tubi in ferro zincato; condizioni: sufficienti.
Termico	tipologia: autonomo; alimentazione: pellets; rete di distribuzione: tubi in rame; diffusori: termosifoni in alluminio; condizioni: sufficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO TERRA				
Ingresso	sup reale netta	7,53	1,00	7,53
Soggiorno				
Soggiorno	sup reale netta	40,36	1,00	40,36
Bagno				
Bagno	sup reale netta	4,36	1,00	4,36
Ripostiglio				
Ripostiglio	sup reale netta	2,27	1,00	2,27
PIANO PRIMO				
Sala da pranzo				
Sala da pranzo	sup reale netta	16,69	1,00	16,69
Cucina				
Cucina	sup reale netta	4,91	1,00	4,91
Camera da letto				
Camera da letto	sup reale netta	20,72	1,00	20,72
Bagno				
Bagno	sup reale netta	5,89	1,00	5,89
Disimpegno				
Disimpegno	sup reale netta	4,56	1,00	4,56
Cavedio				
Cavedio	sup reale netta	1,97	1,00	1,97
Balcone				
Balcone	sup reale netta	4,35	0,25	1,09
<b>TOTALE</b>		<b>113,61</b>		<b>110,35</b>

**Accessori:**

A.1 Terreno annesso

Identificato al catasto terreni:

Il terreno (corte del fabbricato) Foglio n. 25, Particella n. 344, Qualità Ente Urbano, Superficie catastale Ha 00.01.70., non ha intestazione, ma risulta essere di proprietà di omissis omissis omissis (vedere punto 1 - conformità catastale)

Valore a corpo: **€ 1.700,00**

A.2 Terreno annesso

Identificato al catasto terreni:

Intestato a omissis omissis omissis nata a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis omissis, proprietaria per 1/1 della piena proprietà, Foglio n. 25 Particella n. 343, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie catastale Ha 00.03.70, Reddito Agrario: € 1,24, Reddito Domenicale: € 1,15.

Valore a corpo: **€ 1.500,00**

A.3 Terreno annesso

Identificato al catasto terreni:

Intestato a omissis omissis omissis nata a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis e omissis omissis nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis omissis, proprietari per 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di Comunione Legale dei Beni, Foglio n. 25 Particella n. 194, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie catastale Ha 00.09.10, Reddito Agrario: € 3,05, Reddito Domenicale: € 2,82.

Valore a corpo: **€ 2.500,00**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

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, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, 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 quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla 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 II trimestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per abitazioni, con stato di conservazione "abitabile", poste nella semiperiferia di Avigliano Umbro tra € 800,00 al mq ed € 1.000,00 al mq di superficie commerciale, mentre per quelle "abitabili" poste in zona agricola i prezzi variano da € 700,00 ad € 850,00 al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione "normale" e con epoca di riferimento il II semestre 2013 propone prezzi di mercato variabili tra € 700,00 ed € 870,00 al mq di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 700,00 al mq ed Euro 870,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 700,00 a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 950,00.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla 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", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio – O.M.I..



**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione con annessi terreni	110,35	113,61	113.629,50	113.629,50
				<b>113.629,50</b>	<b>113.629,50</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): **€ 17.044,43**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 45.000,00**

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto nell'ipotesi che l'abitazione sia sanabile:**

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 51.585,07**

Allegati:

- Estratto di Mappa Catastale;
- Planimetria Catastale;
- Visure Storiche Catastali;
- Elenco Immobili;
- Elaborato Planimetrico;
- Copia delle minute del rilievo effettuato durante i sopralluoghi del 21/10/2011 e del 19/08/2014;
- Copia dell'Atto di Donazione del Notaio Carlo Filippetti del 03/07/1998 Repertorio n. 30198;
- Copia dell'Atto di Donazione e Divisione del Notaio Carlo Filippetti del 15/12/1999 Repertorio n. 32750;
- Copia dell'Atto di Compravendita del Notaio Carlo Filippetti del 21/12/2001 Repertorio n. 36416;
- Stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
  - Trascrizione n. 3101 del 15/04/2011 (Pignoramento);
  - Trascrizione n. 5492 del 26/07/2013 (Pignoramento);
  - Iscrizione n. 977 del 03/07/1988 (Ipoteca Volontaria);
  - Iscrizione n. 213 del 30/01/2006 (Ipoteca Esattoriale);
  - Iscrizione n. 407 del 22/02/2008 (Ipoteca Esattoriale);
  - Iscrizione n. 2745 del 06/11/2009 (Ipoteca Esattoriale);
- Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Avigliano Umbro in data 13/08/2014 n. 23;
- Stralcio Listino Immobiliare II trimestre 2014;
- Stralcio Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari – O.M.I.;
- N. 56 foto.

Terni lì, 14/10/2014

L'Esperto  
**Geom. Marco Giuliani**



# **TRIBUNALE DI TERNI**

## **SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 61/11 e riunita n. 167/13**

**ERRATA CORRIGE ALLA CONSULENZA DEPOSITATA IL 15/10/2014**

**OMISSIS**

**CONTRO**

**OMISSIS**

**OMISSIS**

**PREMESSO**

- che all'Udienza del 29/09/2011 il sottoscritto **Geom. Marco Giuliani**, nato ad Amelia l'11/06/1963, veniva nominato ESPERTO, nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, dal G.E. **Dott. Carmelo Barbieri**;

- che in data 15/10/2014 l'ESPERTO depositava in Cancelleria la Consulenza Tecnica d'Ufficio;

**tutto ciò premesso**

l'ESPERTO presenta la propria



**ERRATA CORRIGE ALLA CONSULENZA TECNICA  
DEPOSITATA IL 15/10/2014**

Il sottoscritto Geom. Marco Giuliani in qualità di Esperto nominato dal G.E. per l'Esecuzione n. 61/11 e riunita n. 167/13 contro omissis omissis e omissis omissis omissis, a correzione della Consulenza Tecnica depositata il 15/10/2014 in Cancelleria, espone quanto segue.

Nell'estratto di mappa allegato alla Consulenza Tecnica d'Ufficio, è stata erroneamente evidenziata l'intera la Particella n. 283.

La porzione da porre in vendita è una parte limitata di detta particella, mentre la parte scoperta della Particella n. 283 risulta essere di terzi estranei alla Procedura, come esposto a pag. 2 – paragrafo Conformità Catastale della Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata il 15/10/2014.

Per maggiore chiarezza, si allega l'estratto di mappa corretto.

L'Esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 2 pagine dattiloscritte, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutivo per qualsiasi chiarimento.

Terni lì, 08/05/2015

**L'ESPERTO**  
(Geom. Marco Giuliani)

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n° 13 ~ Terni



# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. **61/11** e riunita n. **167/13**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

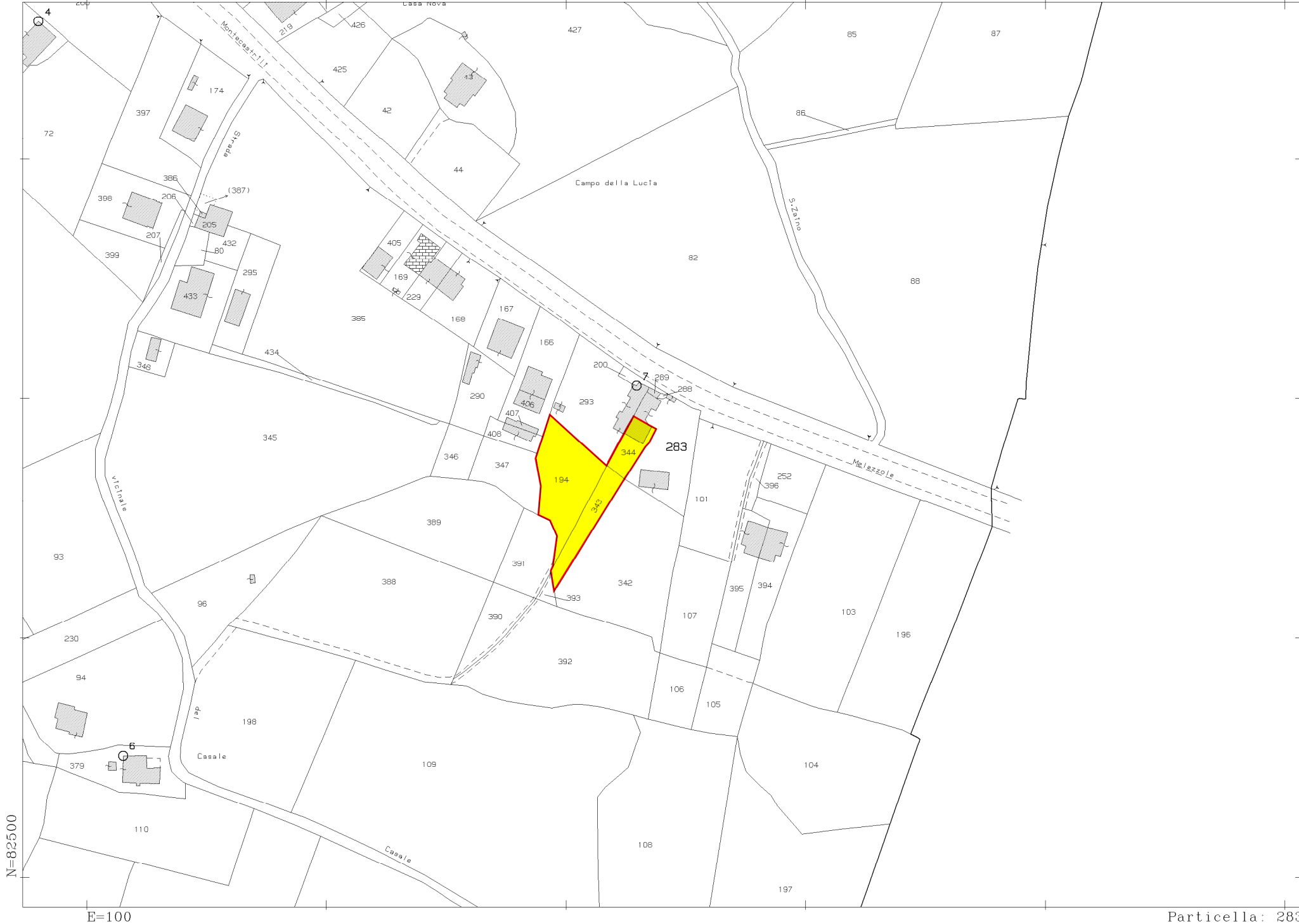
OMISSIS



OTTOBRE 2014

Via S. Marco n° 13 - 05100 - Terni  
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/438087  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: associati@inwind.it

**ALLEGATI**



Comune: AVIGLIANO UMBRO  
Foglio: 25  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
6-Ott-2011 18:19  
Prot. n. T434295/2011

MODULARIO  
F. rig. rend. 497

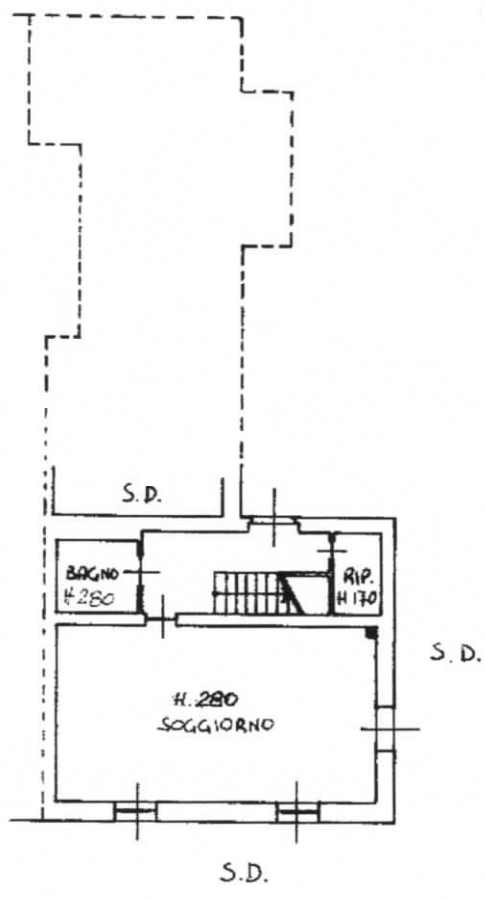


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

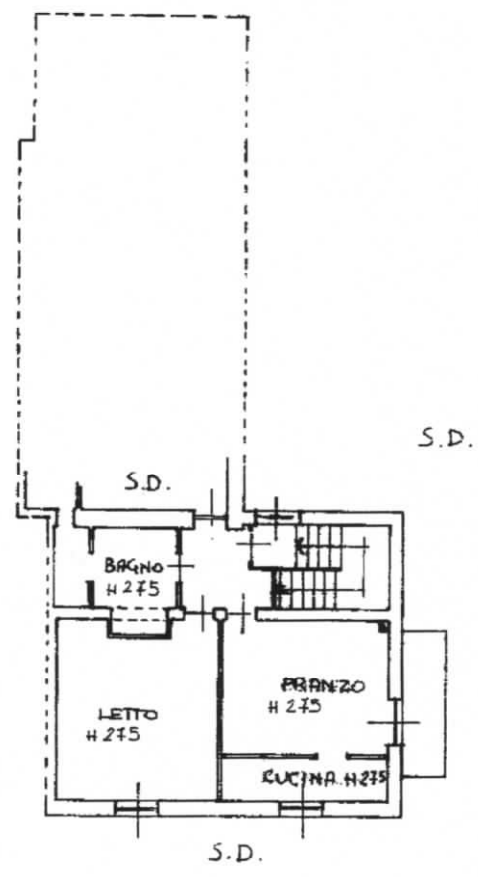
MOD. B1  
LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di AVIGLIANO UMBRO via Don Minzoni - Fraz. Dunarobba civ. 38

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/10/2011 - Comune di AVIGLIANO UMBRO(M258) - < Foglio: 25 Particella: 283 - Subalterno 3 >  
VIA DON MINZONI - DUNAROBBA piano: T-1;



PIANO TERRA H 2.80



PIANO PRIMO H 2.75



ORIENTAMENTO



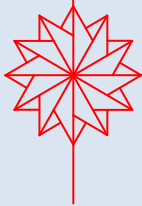
SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C.  Ultima Planimetria in atti  
Data presentazione: 25/02/1997 Data: 18/10/2011 (Titolo, cognome e nome) Richiedente ( )  
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(211x297) - Fatt. di sc...  
Identificativi catastali Iscritto all'albo de l...  
F. 25

RISERVATO ALL'UFFICIO  
TRIBUNALE TERNI

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n° 13 ~ Terni



# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. **61/11** e riunita n. **167/13**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS



OTTOBRE 2014

Via S. Marco n° 13 - 05100 - Terni  
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/438087  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: associati@inwind.it

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



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