

---

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

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

contro: ~~Paul Dennis Gray~~

N° Gen. Rep. **136/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20/05/2015**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Gaetano Catapano**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Aldo Bini**  
Codice fiscale: BNILDA50S07L117R  
Partita IVA: 00173930553  
Studio in: Strada della Val Serra 13 - 05100 Terni  
Telefono: 0744-407577  
Fax: 0744-407577  
Email: info@aldobini.it  
Pec: aldo.bini@ingpec.eu



Beni in **Ficulle (Terni)**  
Località/Frazione **Ficulle**  
Strada Conventaccio

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

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

**Identificativo corpo: A- Bene principale (abitazione).**

sito in frazione: Ficulle, Strada Conventaccio

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~PIENA PROPRIETA~~ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XX~~

Eventuali comproprietari:

Non risultano agli atti

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ~~XX~~ gli 40, particella 150, subalterno 180, indirizzo STRADA CONVENTACCIO, piano T-1, sezione censuaria FICULLE, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 570,68

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** Nessuna

**Identificativo corpo: B- Autorimessa 1.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Ficulle, Strada Conventaccio**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~PIENA PROPRIETA~~ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XX~~

Eventuali comproprietari:

Non risultano agli atti

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ~~XX~~ gli 40, particella 150, subalterno 135, indirizzo STRADA CONVENTACCIO, sezione censuaria FICULLE, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, superficie 27 mq, rendita € 41.83

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risulta senza murature di delimitazione del Box, senza porte, senza impianto elettrico (completamente aperto) e risulta di superficie inferiore in







142.722 Raccolta n° 60892 e successivo Atto di Compravendita del 20/12/2010  
- Notaio Andrea De Nicola Repertorio n° 142.766 Raccolta n° 6.895- Importo  
ipoteca: € 596557,03 - Importo capitale: € 397718,02

**Dati precedenti relativi ai corpi: C- Autorimessa 2**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro ~~XXXXXXXXXXXX~~  
derivante da Atto di Pignoramento del Tribunale di Terni - Atto di  
Pignoramento Immobiliare (Tribunale di Terni) recante la data 05/02/2014 e  
depositato in Cancelleria in data 09/05/2014, notificato, nella forma prevista  
per le notifiche all'estero, in data 10/03/2014 trascritto al Tribunale di Terni in  
data 21/05/2014 ai nn. Reg. Gen. N° 4444 – Reg. Part. N° 3476.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A- Bene principale (abitazione)**

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro ~~XXXXXXXXXXXX~~  
derivante da Atto di Pignoramento del Tribunale di Terni - Atto di  
Pignoramento Immobiliare (Tribunale di Terni) recante la data 05/02/2014 e  
depositato in Cancelleria in data 09/05/2014, notificato, nella forma prevista  
per le notifiche all'estero, in data 10/03/2014 trascritto al Tribunale di Terni in  
data 21/05/2014 ai nn. Reg. Gen. N° 4444 – Reg. Part. N° 3476.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B- Autorimessa 1**

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro ~~XXXXXXXXXXXX~~  
derivante da Atto di Pignoramento del Tribunale di Terni - Atto di  
Pignoramento Immobiliare (Tribunale di Terni) recante la data 05/02/2014 e  
depositato in Cancelleria in data 09/05/2014, notificato, nella forma prevista  
per le notifiche all'estero, in data 10/03/2014 trascritto al Tribunale di Terni in  
data 21/05/2014 ai nn. Reg. Gen. N° 4444 – Reg. Part. N° 3476.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C- Autorimessa 2**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A- Bene principale (abitazione)**  
sito in Ficulles (Terni),

**Spese ordinarie annue (presumibili) di gestione dell'immobile:** € 1861,07

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Euro € 3.722,14 (fonte Avv. Valentinotti Luca, Amministratore di Condominio)

**Millesimi di proprietà:** 31,57 (fonte Avv. Valentinotti Luca, Amministratore di Condominio)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Nessuna

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Aree Verdi, Viabilità interna, opere comuni alle autorimesse (fonte Avv. Valentinotti Luca, Amministratore di Condominio)

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non pervenuto

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non esiste un Regolamento di Condominio (fonte Avv. Valentinotti Luca, Amministratore di Condominio), di conseguenza l'importo delle spese medie condominiali annue di gestione dell'immobile è stato calcolato come media delle spese annue condominiali pervenute. I valori millesimali dell'appartamento sono di massima mentre non sono stati assegnati valori millesimali alle autorimesse (fonte Avv. Valentinotti Luca, Amministratore di Condominio).



**Identificativo corpo: B- Autorimessa 1**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ficulles (Terni),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non definite (fonte Avv. Valentinotti Luca, Amministratore di Condominio)

**Millesimi di proprietà:** non definiti (fonte Avv. Valentinotti Luca, Amministratore di Condominio)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Normale

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Aree Verdi, Viabilità interna, opere comuni alle autorimesse (fonte Avv. Valentinotti Luca, Amministratore di Condominio)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non esiste un Regolamento di Condominio (fonte Avv. Valentinotti Luca, Amministratore di Condominio) né ripartizioni millesimali, di conseguenza l'importo delle spese medie condominiali annue di gestione dell'immobile (box) non sono state definite. Non sono stati assegnati valori millesimali alle autorimesse (fonte Avv. Valentinotti Luca, Amministratore di Condominio).

**Identificativo corpo: C- Autorimessa 2**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ficulles (Terni),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non definite (fonte Avv. Valentinotti Luca, Amministratore di Condominio)

**Millesimi di proprietà:** non definiti (fonte Avv. Valentinotti Luca, Amministratore di Condominio)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Normale

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Aree Verdi, Viabilità interna, opere comuni alle autorimesse (fonte Avv. Valentinotti Luca, Amministratore di Condominio)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non esiste un Regolamento di Condominio (fonte Avv. Valentinotti Luca, Amministratore di Condominio) né ripartizioni millesimali, di conseguenza l'importo delle spese medie condominiali annue di gestione dell'immobile (box) non sono state definite. Non sono stati assegnati valori millesimali alle autorimesse (fonte Avv. Valentinotti Luca, Amministratore di Condominio).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario precedente:** DOMUSCULTAE S.p.a. dal **14/10/2004 al 20/12/2010** In forza di atto di compravendita mista a premuta di cosa futura a rogito Notaio Francesca Bissantini di Roma in data 14/10/2004 ai nn. 81752/13124

**Titolare/Proprietario attuale:** ~~XXXXXXXXXXXX~~ dal **20/12/2010 ad oggi (attuale proprietario)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Andrea De Nicola in data 20/12/2010 ai nn. 142766/6895

**Dati precedenti relativi ai corpi: A- Bene principale (abitazione)**

**Titolare/Proprietario precedente:** DOMUSCULTAE S.p.a. dal **14/10/2004 al 20/12/2010** In forza di atto di compravendita mista a premuta di cosa futura a rogito Notaio Francesca Bissantini di Roma in data 14/10/2004 ai nn. 81752/13124

**Titolare/Proprietario attuale:** ~~XXXXXXXXXXXX~~ dal **20/12/2010 ad oggi (attuale**



**proprietario)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Andrea De Nicola in data 20/12/2010 ai nn. 142766/6895

**Dati precedenti relativi ai corpi: B- Autorimessa 1**

**Titolare/Proprietario precedente:** DOMUSCULTAE S.p.a. dal **14/10/2004 al 20/12/2010** In forza di atto di compravendita mista a premuta di cosa futura a rogito Notaio Francesca Bissantini di Roma in data 14/10/2004 ai nn. 81752/13124

**Titolare/Proprietario attuale:** ~~XXXXXXXXXXXX~~ dal **20/12/2010 ad oggi (attuale proprietario)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Andrea De Nicola in data 20/12/2010 ai nn. 142766/6895

**Dati precedenti relativi ai corpi: C- Autorimessa 2**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **frazione: Ficulle, Strada Conventaccio**

**Identificativo:** Permesso di Costruire n°37/2007/TUR e successive varianti.

**Intestazione:** Domuscultae S.p.a.

**Tipo pratica:** Permesso a costruire

**Per lavori:** di nuova costruzione fabbricato di civile abitazione

**Oggetto:** nuova costruzione

Rilascio in data 18/10/2007 al n. di prot. 3672

Abitabilità/agibilità richiesta in data 17/12/2010 al n. di prot. 7203. La agibilità non è mai stata rilasciata (fonte Comune di Ficulle – Ufficio Tecnico).

**NOTE:** Agli atti (prot. n° 874 del 06/02/2009), depositati ai sensi della L.10/91 e successivi D.Lgs. 192/2005 e 311/2006, è allegato il form dell'attestato di qualificazione energetica. Non sono mai state presentate le dichiarazioni di conformità degli impianti e non è stato allegato l'attestato di qualificazione energetica (fonte Comune di Ficulle - Ufficio Tecnico). Non risulta il collaudo degli impianti.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A- Bene principale (abitazione)**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **frazione: Ficulle, Strada Conventaccio**

**Identificativo:** Permesso di Costruire n°37/2007/TUR e successive varianti.

**Intestazione:** Domuscultae S.p.a.

**Tipo pratica:** Permesso a costruire

**Per lavori:** di nuova costruzione fabbricato di civile abitazione

**Oggetto:** nuova costruzione

Rilascio in data 18/10/2007 al n. di prot. 3672

Abitabilità/agibilità richiesta in data 17/12/2010 al n. di prot. 7203. La agibilità non è mai stata rilasciata (fonte Comune di Ficulle – Ufficio Tecnico).

**NOTE:** Agli atti (prot. n° 874 del 06/02/2009), depositati ai sensi della L.10/91 e successivi D.Lgs. 192/2005 e 311/2006, è allegato il form dell'attestato di qualificazione energetica. Non sono mai state presentate le dichiarazioni di conformità degli impianti e non è stato allegato l'attestato di qualificazione energetica (fonte Comune di Ficulle - Ufficio Tecnico). Non risulta il collaudo degli impianti.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B- Autorimessa 1**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **frazione: Ficulle, Strada Conventaccio**

**Identificativo:** Permesso di Costruire n°37/2007/TUR e successive varianti.

**Intestazione:** Domuscultae S.p.a.

**Tipo pratica:** Permesso a costruire

**Per lavori:** di nuova costruzione fabbricato di civile abitazione

**Oggetto:** nuova costruzione

Rilascio in data 18/10/2007 al n. di prot. 3672

Abitabilità/agibilità richiesta in data 17/12/2010 al n. di prot. 7203. La agibilità non è mai stata rilasciata (fonte Comune di Ficulle – Ufficio Tecnico).



**NOTE:** Agli atti (prot. n° 874 del 06/02/2009), depositati ai sensi della L.10/91 e successivi D.Lgs. 192/2005 e 311/2006, è allegato il form dell'attestato di qualificazione energetica. Non sono mai state presentate le dichiarazioni di conformità degli impianti e non è stato allegato l'attestato di qualificazione energetica (fonte Comune di Ficulle - Ufficio Tecnico). Non risulta il collaudo degli impianti.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C- Autorimessa 2**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Informazioni in merito alla conformità edilizia:** Dichiarazione del 4 Agosto 2010, rilasciata dall'Arch. Arturo Massimo Randi, redatta ai sensi dell'art. 25 del T.U. approvato con D.P.R. 380 del 6 Giugno 2001 e dell'art. 30 della Legge Regionale Umbria 1/2004, attestante, insieme alla fine dei lavori, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti e la conformità rispetto al progetto approvato. Certificato di Collaudo Statico eseguito dall'Ing. Mauro Brustenga in data 29 Aprile 2010 e 9 Settembre 2010. Completa richiesta del rilascio del certificato di Agibilità presentata al Comune di Ficulle in data 17 Dicembre 2010, protocollo 7203. Non è stato presentato attestato di certificazione energetica. Non è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A- Bene principale (abitazione)**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Informazioni in merito alla conformità edilizia:** Dichiarazione del 4 Agosto 2010, rilasciata dall'Arch. Arturo Massimo Randi, redatta ai sensi dell'art. 25 del T.U. approvato con D.P.R. 380 del 6 Giugno 2001 e dell'art. 30 della Legge Regionale Umbria 1/2004, attestante, insieme alla fine dei lavori, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti e la conformità rispetto al progetto approvato. Certificato di Collaudo Statico eseguito dall'Ing. Mauro Brustenga in data 29 Aprile 2010 e 9 Settembre 2010. Completa richiesta del rilascio del certificato di Agibilità presentata al Comune di Ficulle in data 17 Dicembre 2010, protocollo 7203. Non è stato presentato attestato di certificazione energetica. Attualmente gli ambienti risultano NON finiti. Non è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B- Autorimessa 1**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Informazioni in merito alla conformità edilizia:** Dichiarazione del 4 Agosto 2010, rilasciata dall'Arch. Arturo Massimo Randi, redatta ai sensi dell'art. 25 del T.U. approvato con D.P.R. 380 del 6 Giugno 2001 e dell'art. 30 della Legge Regionale Umbria 1/2004, attestante, insieme alla fine dei lavori, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti e la conformità rispetto al progetto approvato. Certificato di Collaudo Statico eseguito dall'Ing. Mauro Brustenga in data 29 Aprile 2010 e 9 Settembre 2010. Completa richiesta del rilascio del certificato di Agibilità presentata al Comune di Ficulle in data 17 Dicembre 2010, protocollo 7203. Non è stato presentato attestato di certificazione energetica. Attualmente gli ambienti risultano NON finiti. Non è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: C- Autorimessa 2**



**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Variante Urbanistica
In forza della delibera:	del Comune di Ficulles in data 26/06/2007
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica nel complesso dell'intervento
Estremi delle convenzioni:	Rep.9242 del 14/10/2000 registrata ad Orvieto il 30/10/2000 al n°614, Variante stipulata in data 07/08/2007 rep. n° 17.714 raccolta n° 10.571 registrato in Orvieto 11/08/2007 entrambe con atto rogito del Notaio Franco Campioni di Orvieto
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Zona turistica residenziale con destinazione compatibile. Vincoli di carattere geologico ed idrogeologico.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NON Specificata
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	
Note:	

**Informazioni in merito alla conformità:** Dichiarazione del 4 Agosto 2010, rilasciata dall'Arch. Arturo Massimo Randi, redatta ai sensi dell'art. 25 del T.U. approvato con D.P.R. 380 del 6 Giugno 2001 e dell'art. 30 della Legge Regionale Umbria 1/2004, attestante, insieme alla fine dei lavori, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti e la conformità rispetto al progetto approvato. Certificato di Collaudo Statico eseguito dall'Ing. Mauro Brustenga in data 29 Aprile 2010 e 9 Settembre 2010. Completa richiesta del rilascio del certificato di Agibilità presentata al Comune di Ficulles in data 17 Dicembre 2010, protocollo 7203.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- A- Bene principale (abitazione);**
- B- Autorimessa 1;**
- C- Autorimessa 2.**





Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Collegamento piano terra - piano primo
Scale	tipologia: <b>a rampe unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Accesso Principale
Solai	tipologia: <b>in ferro con voltine</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Rilievo a vista
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Rilievo a vista
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Rilievo a vista
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>vasistas</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Valutazione a vista
Pareti esterne	materiale: <b>Laterizio</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Valutazione a vista
Pavim. Esterna	materiale: <b>Terra</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>



Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di monocottura</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>decorati</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Portoncino Blindato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Accesso diretto all'esterno
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Portoncino Blindato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Accesso al piano autorimesse
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Maioliche</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Scala Esterna
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni : <b>buone</b> - Note: Scala di collegamento al piano Autorimesse
Scale	Tipologia: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone.</b> - Note: Scala di collegamento Piano Terra – Piano Primo
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>parabola</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	171,00	1,00	171,00
		<b>171,00</b>		<b>171,00</b>

Descrizione :**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**di cui al punto **B- Autorimessa 1**

L'immobile (autorimessa), di nuova costruzione (anno 2010), è costituito da un piano seminterrato sottostante a fabbricati di civile abitazione, anch'essi di nuova costruzione. La struttura è in cemento armato. Il manufatto è inserito in un complesso residenziale di nuova costruzione ubicato sulla cresta di un monte. L'accesso al complesso residenziale è garantito da una strada di collegamento di larghezza maggiore di una corsia ma inferiore a due corsie, attualmente asfaltata, con il centro di Ficulle (TR). L'accesso ai piani abitazione avviene anche tramite una scala interna di collegamento. Relativamente alla distribuzione interna, risulta che tutti gli ambienti non sono delimitati da murature e si presenta come un unico ambiente. Sono presenti notevoli filtrazioni d'acqua. Non è presente l'impianto elettrico.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~PIENA PROPRIETÀ~~ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari: Non risultano agli atti

Superficie complessiva di circa mq **27**

è posto al piano Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel 2010, ha un'altezza interna di circa 2.50 m

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: Filtrazioni di acqua

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Valutazione a vista
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:** Nessuna.

**Impianti:** Assenti.





Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		<b>30,00</b>		<b>30,00</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Metodo comparativo (vedere Allegato n°1). La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, costituito da un edificio censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ficulle al foglio 40, particella 150, subalterni n° 180 e da n° 2 autorimesse censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ficulle al foglio 40, particella 150, subalterni n° 135 e n° 138. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche architettoniche, strutturali ed ambientali, recentemente compravendute in zona, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq di superficie lorda. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Ficulle e nella stessa zona. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fatto desumere dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche, ed in particolare, delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata. Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti quali: - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Entrate che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia, quotazioni per superficie lorda comprese tra 700,00 €/mq e 1.000,00 €/mq.; - Agenzie Immobiliare operanti nella zona di riferimento che indicano recenti compravendite di immobili simili, un valore di 1.000 €/mq di superficie lorda. Dallo scenario immobiliare rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 1.000,00 €/mq, che con i dovuti Coefficienti Correttivi (vedere all. 1) risulta di 1.131,09 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale lorda.

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Terni;
- Ufficio tecnico di Comune di Ficulle;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare zona Orvieto;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Vedasi descrizione "criteri di stima";
- Studio Notarile Notaio Andrea De Nicola, Corso Vittorio Emanuele II n°251 - Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia;
- Tribunale di Terni;
- Avv. Valentinotti Luca (amministratore di condominio).



**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Bene principale (abitazione)		171,00	171,00	179.164,00	179.164,00
Sono stati presi in riferimento i prezzi di mercato richiesti per altri immobili della stessa tipologia, posti nella zona, costruiti dalla stessa ditta e nello stesso periodo, confrontati con i prezzi dei Borsini delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.					
B- Autorimessa 1		27,00	27,00	2.234,00	2.234,00
Sono stati presi in riferimento i prezzi di mercato richiesti per altri immobili della stessa tipologia, posti nella zona, costruiti dalla stessa ditta e nello stesso periodo, confrontati con i prezzi dei Borsini delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.					
C- Autorimessa 2		30,00	30,00	5.400,00	5.400,00
Sono stati presi in riferimento i prezzi di mercato richiesti per altri immobili della stessa tipologia, posti nella zona, costruiti dalla stessa ditta e nello stesso periodo, confrontati con i prezzi dei Borsini delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.					
				<b>186.798,00</b>	<b>186.798,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi palesi ed occulti:	€ 9.339,90
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.722,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 161.736,10
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 161.736,10

**Allegati:**

- Allegato 1: Perizia di Stima;
- Allegato 2: Dati Catastali;
- Allegato 3: Rilievo Fotografico.

Data generazione:  
16-03-2015

Terni li, 18-03-2015

L'Esperto alla stima  
**Ing. Aldo Bini**



---

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

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

contro: ~~XXXXXXXXXXXX~~

N° Gen. Rep. **136/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20/05/2015**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Gaetano Catapano**

**ALLEGATO 1:**  
**PERIZIA DI STIMA**

Esperto alla stima: **Ing. Aldo Bini**  
Codice fiscale: **BNILDA50S07L117R**  
Partita IVA: **00173930553**  
Studio in: **Strada della Val Serra 13 - 05100 Terni**  
Telefono: **0744-407577**  
Fax: **0744-407577**  
Email: **info@aldobini.it**  
Pec: **aldo.bini@ingpec.eu**

---

# STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

Rif. Perizia: 1

28 gennaio 2015

## Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

Committente

Tribunale di Terni



Dott. Ing.  
Aldo Bini

Strada Val di Serra, 13 - Terni  
Tel. Fax : 0744/407577  
Email : info@aldobini.it

Il Tecnico Incaricato  
Dott. Ing. Aldo Bini

---

# STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Perizia: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

**28 gennaio 2015**

## IMMOBILI DA STIMARE OGGETTO DELLA PERIZIA

Data di stima: gennaio 2015

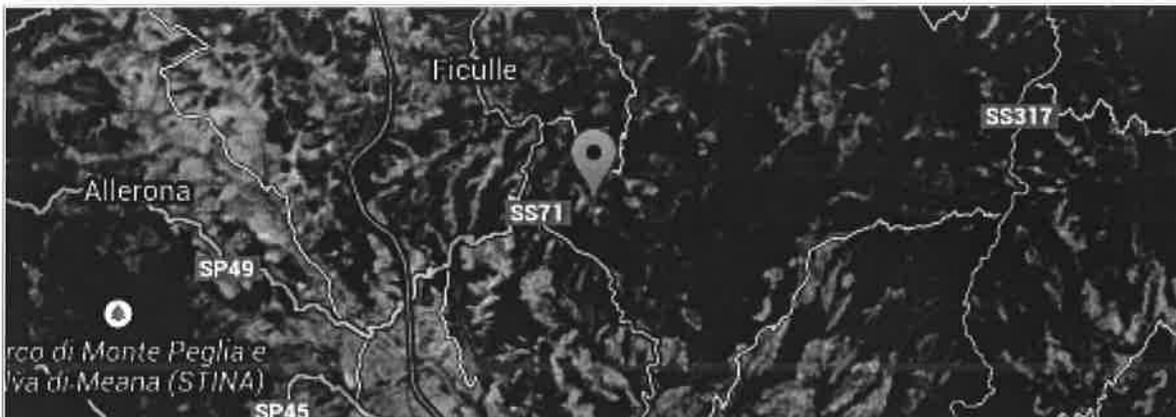
Riferimento	Indirizzo	Destinazione	Foglio	Part.	Sub	Categ.
1	Strada Conventaccio - 05100 Ficulie - Terni - Umbria - Italia (scala unica)	Residenziale	40	150	180	A/2
2	Strada Conventaccio - 05100 Ficulie - Terni - Umbria - Italia (scala unica)	Posto Auto	40	150	138	C/6
3	Strada Conventaccio - 05100 Ficulie - Terni - Umbria - Italia (scala unica)	Posto Auto	40	150	135	C/6

**IMMOBILE**

**Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia  
(scala unica)**



**Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14  
Tribunale Terni**



studio di  
ingegneria

Dott. Ing.  
**Aldo Bini**

Strada Val di Serra, 13 - Terni  
Tel Fax - 0744/407577  
E-mail - info@aldobini.it

Il Tecnico Incaricato  
Dott. Ing. Aldo Bini

**PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA**

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

**28 gennaio 2015**

Indirizzo IMMOBILE	<b>Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)</b>
Proprietà	<del>XXXXXXXXXX</del>
Destinazione	Residenziale

**DATI CATASTALI**

**DATI IDENTIFICATIVI**

Tipo unità **Fabbricati**

Provincia

Comune

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
<input type="text"/>	<input type="text" value="40"/>	<input type="text" value="150"/>	<input type="text" value="180"/>

**DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE**

Zona censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="A/2"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="6,5"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="570,68"/>

**DATI DI CLASSAMENTO TERRENO**

Qualità	Classe	ha	Superficie a ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
<input type="text"/>					

**DATI TAVOLARI**

Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Comune Catastale	Codice Comune
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Foglio	Particella	Denominatore	Tipo particella
	<input type="text" value="40"/>	<input type="text" value="150"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Intestatari**

<del>XXXXXXXXXX</del> - 100%

**Annotazioni**

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE	Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)								
Proprietà	<del>XXXXXXXXXX</del>								
Destinazione	Residenziale	Foglio	40	Particella	150	Sub.	180	Cat.	A/2

## MAPPA



# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

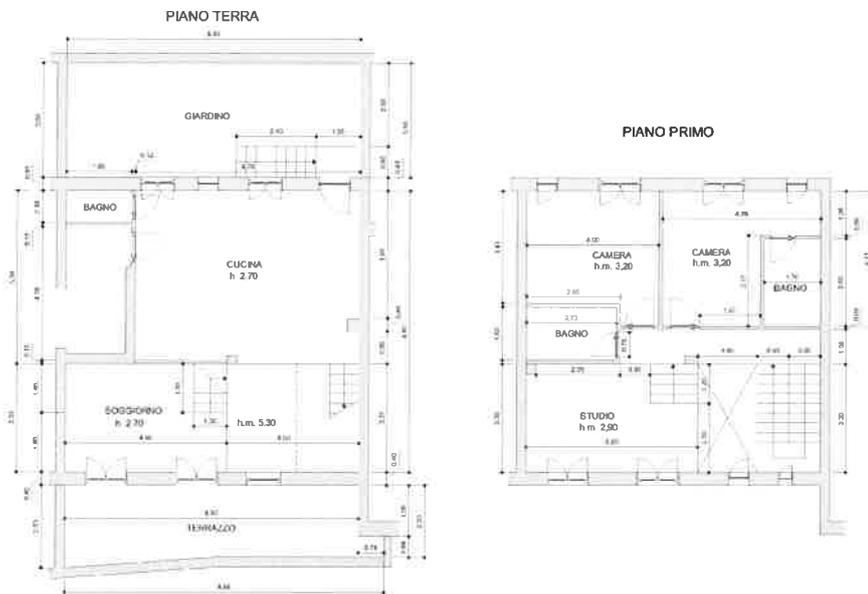
Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE	Strada Conventaccio - 05100 Ficule - Terni - Umbria - Italia (scala unica)								
Proprietà	<del>Consorzio S. Maria</del>								
Destinazione	Residenziale	Foglio	40	Particella	150	Sub.	180	Cat.	A/2

## PLANIMETRIA



# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE	Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)								
Proprietà	<del>XXXXXXXXXXXX</del>								
Destinazione	Residenziale	Foglio	40	Particella	150	Sub.	180	Cat.	A/2

## DESCRIZIONE

Anno di costruzione o ristrutturazione  Anni di vetustà

L'immobile, di nuova costruzione, è costituito da un piano terra e un piano primo, con una faccia esposta a nord ed una faccia esposta a sud mentre negli altri due lati confina con fabbricati di civile abitazione, anch'essi di nuova costruzione (distribuzione a schiera). La struttura è in cemento armato con tamponature in laterizio intonacate e tinteggiate sia all'interno che all'esterno. Il manufatto è inserito in un complesso residenziale di nuova costruzione ubicato sulla cresta di un monte. L'accesso al complesso residenziale è garantito da una strada di collegamento di larghezza maggiore di una corsia ma inferiore a due corsie, attualmente asfaltata, con il centro di Ficulle (TR). L'immobile è dotato di impianto termico autonomo e da impianto elettrico collegato alla rete. L'immobile è dotato di un terrazzo su un lato (lato sud) e di un piccolo spazio aperto al piano terra (lato nord) ove è ubicata la scala esterna di accesso allo stesso. L'accesso avviene anche tramite una scala interna di collegamento al piano autorimesse. All'interno c'è uno sfalsamento di quota sia al piano terra sia al piano primo ( $\Delta = 74$  cm.) e le finiture adottate sono di normale pregio. Tutti gli impianti sono predisposti per gli allacci.

Relativamente alla distribuzione interna, risulta:

- Piano Terra:

Ingresso con soggiorno e cucina aperta, locale ribassato dotato di camino, bagno ad aspirazione forzata; ad eccezione del bagno, ricavato in apposito vano, gli altri ambienti non hanno pareti divisorie interne.

- Piano Primo:

n° 2 camere di cui una con bagno interno con aspirazione forzata, bagno comune con aspirazione forzata e locale a giorno ribassato.

Il collegamento tra i due piani è attuato con scala interna (in c.a.) a giorno.

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficule - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà ~~Consorzio di Proprietari~~

Destinazione **Residenziale** Foglio **40** Particella **150** Sub. **180** Cat. **A/2**

## FOTOGRAFIE



Prospetto Nord



Terrazzo



Terrazzo



Interno Piano Terra

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE	Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)								
Proprietà	<del>CHY PIZZI S.p.A.</del>								
Destinazione	Residenziale	Foglio	40	Particella	150	Sub.	180	Cat.	A/2

## FOTOGRAFIE



Interno Piano Terra (scala interna accesso al piano primo)



Interno Piano Terra



Interno Piano Terra (scala interna piano primo)



Interno Piano Terra (piano sfalsato)

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficule - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà ~~SPERANZA DOMINI~~

Destinazione **Residenziale** Foglio **40** Particella **150** Sub. **180** Cat. **A/2**

## FOTOGRAFIE



Interno Piano Terra



Interno Piano Terra



Interno Piano Primo



Interno Piano Primo

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE	Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)								
Proprietà	<del>Scopio Proietto</del>								
Destinazione	Residenziale	Foglio	40	Particella	150	Sub.	180	Cat.	A/2

## FOTOGRAFIE

	Interno Piano Primo (piano sfalsato)
	Interno Piano Primo (camera)
	Interno Piano Primo
	Interno Piano Primo (camera)

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE	Strada Conventaccio - 05100 Ficule - Terni - Umbria - Italia (scala unica)								
Proprietà	<del>Grey Park Roma</del>								
Destinazione	Residenziale	Foglio	40	Particella	150	Sub.	180	Cat.	A/2

## FOTOGRAFIE

	Interno Piano Primo
	Interno Piano Primo
	Interno Piano Primo
	Interno Piano Terra (angolo cottura ed Ingresso collegamento diretto con l'esterno)

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

**28 gennaio 2015**

Indirizzo  
IMMOBILE

**Strada Conventaccio - 05100 Ficule - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà

~~ENI P&A S.p.A.~~

Destinazione

Residenziale

Foglio

40

Particella

150

Sub.

180

Cat.

A/2

## FOTOGRAFIE



Interno Piano Terra (Ingresso Interno collegamento con il piano autorimesse)

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

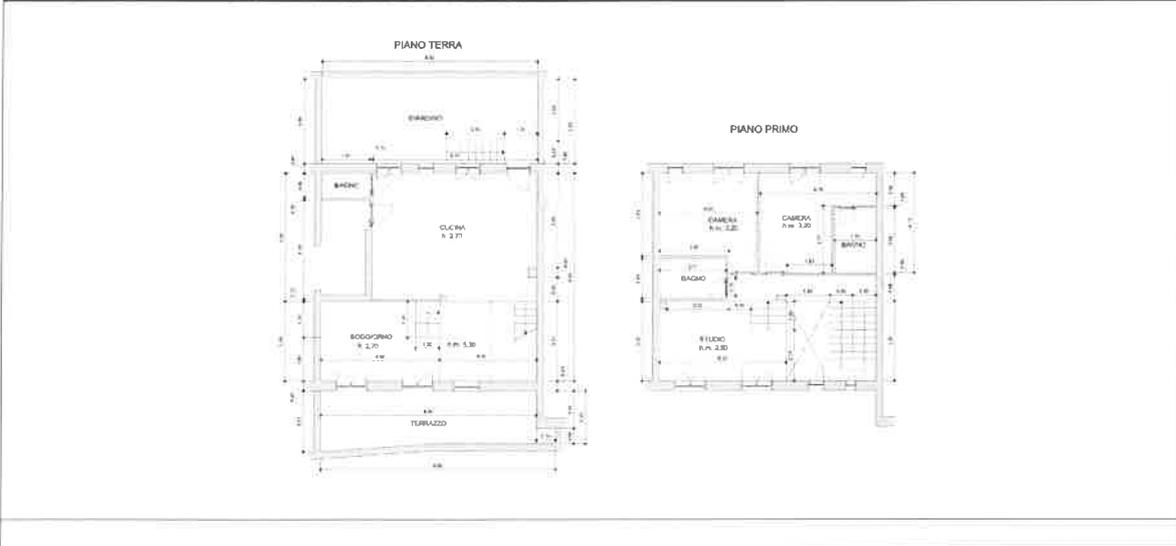
28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficulles - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà **Carlo Paul Bonicini**

Destinazione **Residenziale** Foglio **40** Particella **150** Sub. **180** Cat. **A/2**

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



### CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005

Superficie mq	Descrizione		Superficie coperta mq
			164,62 +
Superficie al 60%	Verande.	+	
Superficie al 35%	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.	+	
Superficie al 25%	24,85 Balconi e terrazze scoperti.	+	
Superficie al 15%	31,15 Giardini di appartamenti.	+	
Superficie al 10%	Giardini di ville e villini.	+	
Sup. al		+	Superficie ponderata
		=	10,89 =
		=	Superficie commerciale <b>176,00</b>

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

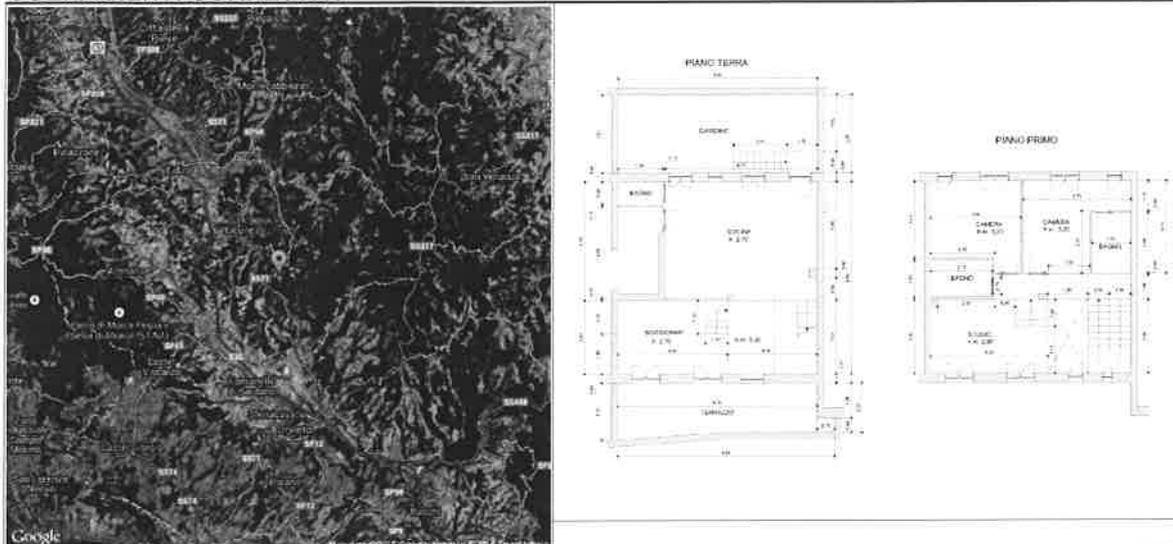
28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà **XXXXXXXXXXXX**

Destinazione **Residenziale** Foglio **40** Particella **150** Sub. **180** Cat. **A/2**

## COEFFICIENTI CORRETTIVI



Zona di riferimento

Ficulle (TR)

Piano con ascensore		PCA		X
Piano senza ascensore	Terra con giardino: 0,85	PSA	0,850	X
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	X
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	X
Affaccio	Su panorama: 1,10	AFF	1,100	X
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	X
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100	X
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	X
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	X
Vetustà	5 anni dal 2010	VET	1,000	X
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	X
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00    Stabile    Normale: 1,00	MAN	1,000	X
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	X
Efficienza energetica	Nella media: 1,00	EFF	1,000	X
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	X
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	X
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	X
Trasporti	Lontani: 0,95	TRAS	0,950	X
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	X
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	X
Produttività		PROD		X
Altro		ALT		=

Coefficiente correttivo **1,0179778**

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE	Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)								
Proprietà	<del>Spa Rax Roma</del>								
Destinazione	Residenziale	Foglio	40	Particella	150	Sub.	180	Cat.	A/2

## CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Ficulle (TR)

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Sono stati presi in riferimento i prezzi di mercato richiesti per altri immobili della stessa tipologia, posti nella zona, costruiti dalla stessa ditta e nello stesso periodo, confrontati con i prezzi dei Borsini delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Valore zona per mq - EUR  x

Coefficiente correttivo  =

Valore di mercato per mq - EUR  x

Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

Superficie commerciale mq  =

## VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A GENNAIO 2015

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

## VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ A GENNAIO 2015

Il più probabile valore di mercato della proprietà per 1/1 - EUR

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE	Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)								
Proprietà	<del>SPINELLI BIANCHI</del>								
Destinazione	Residenziale	Foglio	40	Particella	150	Sub.	180	Cat.	A/2

## INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	Planimetria catastale	1	
2	Visura catastale	1	

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE	Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)								
Proprietà	<del>ING ALDO BINI</del>								
Destinazione	Residenziale	Foglio	40	Particella	150	Sub.	180	Cat.	A/2

## ALLEGATO ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	Planimetria catastale	1	

Data: 08/01/2015 - n. TR0001061 - Richiedente ING ALDO BINI

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle

Strada Conventaccio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

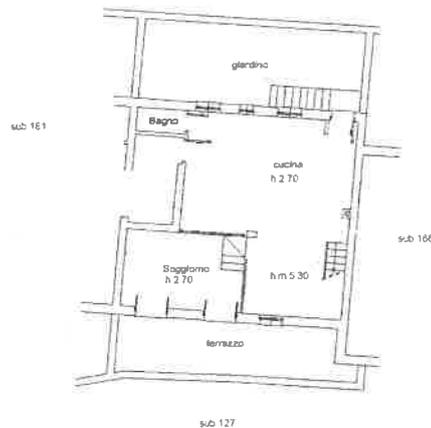
Sezione:  
Foglio: 40  
Particella: 150  
Subalterno: 180

Compilata da:

Randi Arturo Massimo  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Roma N. 6235

Scheda n. 1 Scala 1:200

### PIANO TERRA



### PIANO PRIMO



Titolo Planimetria in atti

Data: 08/01/2015 - n. TR0001061 - Richiedente ING ALDO BINI  
Fot. scheda: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà **ING BINI ALDO**

Destinazione **Residenziale** Foglio **40** Particella **150** Sub. **180** Cat. **A/2**

## ALLEGATO ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
2	Visura catastale	1	

Data: 08/01/2015 - Ora: 11.10.31 Fine  
Visura n.: TR0001057 Pgr: 1

### Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2015



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
Servizi Catastali

**Dati della richiesta**  
Comune di **FICULLE** ( Codice: **D570**)  
Provincia di **TERNI**  
Catasto Fabbricati  
Foglio: **40** Particella: **150** Sub.: **180**

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		40	150	180			A/2	4	6,5 vani	Euro 570,68	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/07/2010 n. 52761/2010 in atti dal 27/07/2010 (protocollo n. TR0099357) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo **STRADA CONVENTACCIO SNC phases: F-1**  
Notifica effettuata con prot. n. TR01021972010 del 03/08/10  
Annotazioni di stato: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/04)

**INTESTATO**  
N. **DATI ANAGRAFICI**  
1 **DATI DERIVANTI DA**  
CODICE FISCALE **DIRITTI E ONERI REALI**  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 9664-1/2010 in atti dal 20/12/2010 Repertorio n.: 142766 Rogante: DE NICOLA ANDREA  
Seal: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA  
(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 334 Tributi erariali: Euro 1,00  
Visura ordinaria Richiedente: **ING BINI ALDO**

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 2

28 gennaio 2015

IMMOBILE

**Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia  
(scala unica)**



Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14  
Tribunale Terni



studio di  
ingegneria

Dott. Ing.  
**Aldo Bini**

Strada Val di Serra, 13 - Terni  
Tel. Fax - 0744/407577  
E.mail - info@aldobini.it

Il Tecnico Incaricato  
Dott. Ing. Aldo Bini

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 2

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE: **Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà: ~~CHY RUKKNNN~~

Destinazione: **Posto Auto**

## DATI CATASTALI

### DATI IDENTIFICATIVI

Tipo unità: **Fabbricati**

Provincia:

**Terni**

Comune:

**Ficulle**

Sezione:

Foglio:

**40**

Particella:

**150**

Subalterno:

**138**

### DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona censuaria:

Micro Zona:

Categoria:

**C/6**

Classe:

**3**

Consistenza:

**30 mq**

Superficie catastale:

**30 mq**

Rendita catastale:

**46,48**

### DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità:

Classe:

ha:

Superficie a ca:

Reddito Dominicale:

Reddito Agrario:

### DATI TAVOLARI

Partita Tavolare:

Corpo Tavolare:

Porzione Materiale:

Comune Catastale:

Codice Comune:

Foglio: **40**

Particella: **150**

Denominatore:

Tipo particella:

### Intestatari

~~CHY RUKKNNN~~ - 100%

### Annotazioni

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 2

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà ~~Consorzio Agrario~~

Destinazione  Foglio  Particella  Sub.  Cat.

## MAPPA



# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 2

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

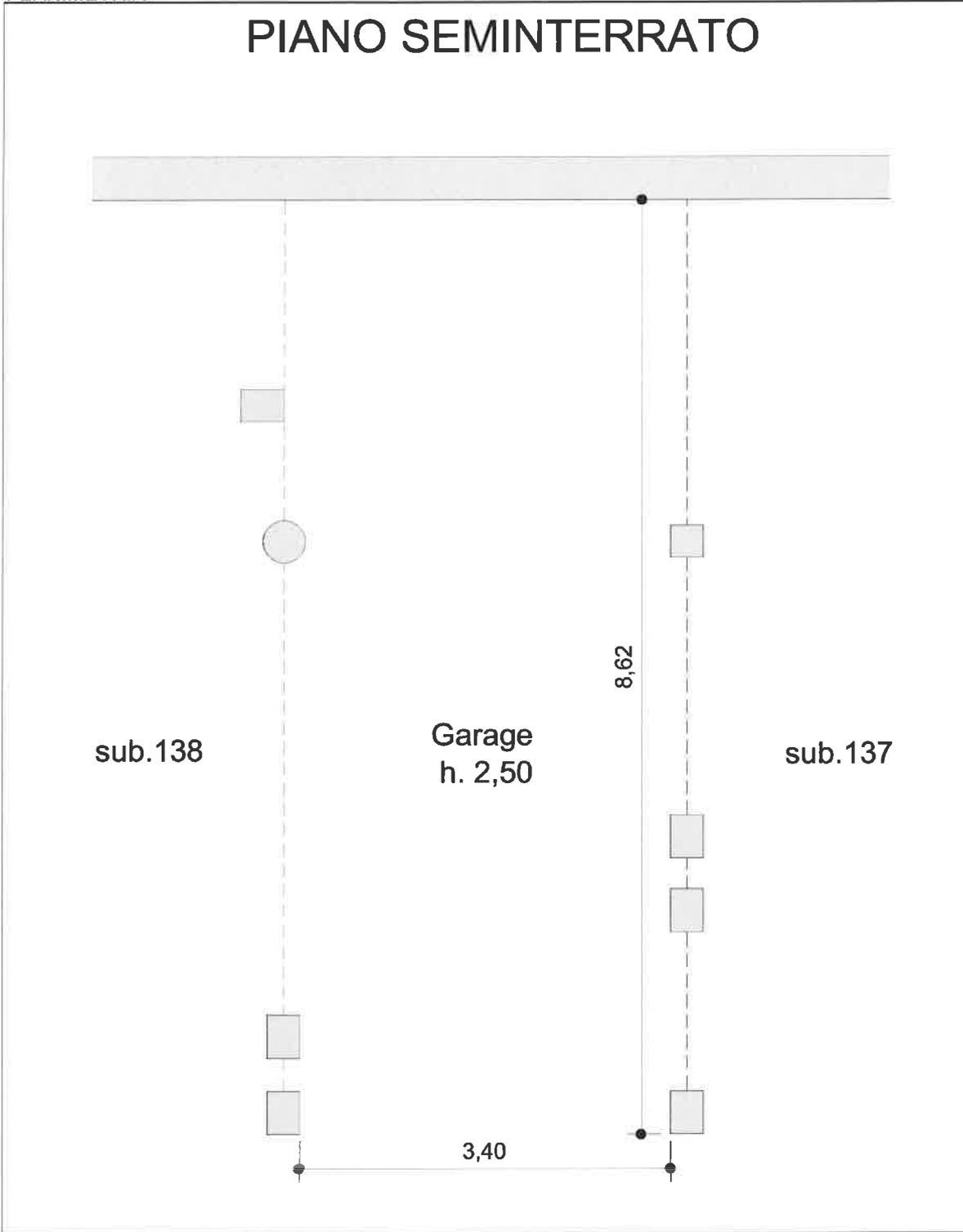
Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficule - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà ~~SPYRAX BANK~~

Destinazione **Posto Auto** Foglio **40** Particella **150** Sub. **138** Cat. **C/6**

## PLANIMETRIA

### PIANO SEMINTERRATO



# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 2

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE	Strada Conventaccio - 05100 Ficule - Terni - Umbria - Italia (scala unica)								
Proprietà	<del>CONTRATTO</del>								
Destinazione	Posto Auto	Foglio	40	Particella	150	Sub.	138	Cat.	C/6

## DESCRIZIONE

Anno di costruzione o ristrutturazione  Anni di vetustà

Il vano è situato al piano interrato del complesso edilizio cui appartiene l'immobile principale di proprietà ed è attualmente costituito da spazio aperto, privo di delimitazioni fisiche, destinato a Parcheggio Auto.  
E' palese l'incongruenza fra il rilievo ed il catastale; è da evidenziare inoltre la presenza di notevoli infiltrazioni d'acqua.

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 2

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

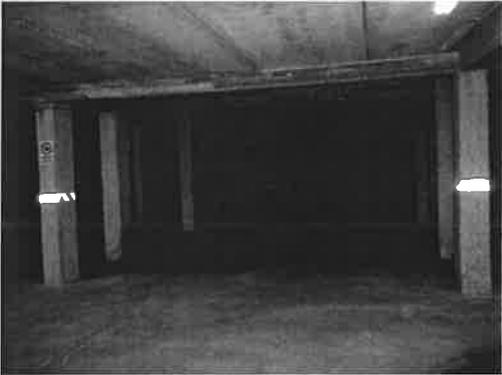
28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà ~~SAVIA S.p.A.~~

Destinazione **Posto Auto** Foglio **40** Particella **150** Sub. **138** Cat. **C/6**

## FOTOGRAFIE

	Posto Auto
	Posto Auto
	Posto Auto
	Posto Auto

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 2

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà ~~XXXXXX~~

Destinazione **Posto Auto** Foglio **40** Particella **150** Sub. **138** Cat. **C/6**

## FOTOGRAFIE



Posto Auto

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 2

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

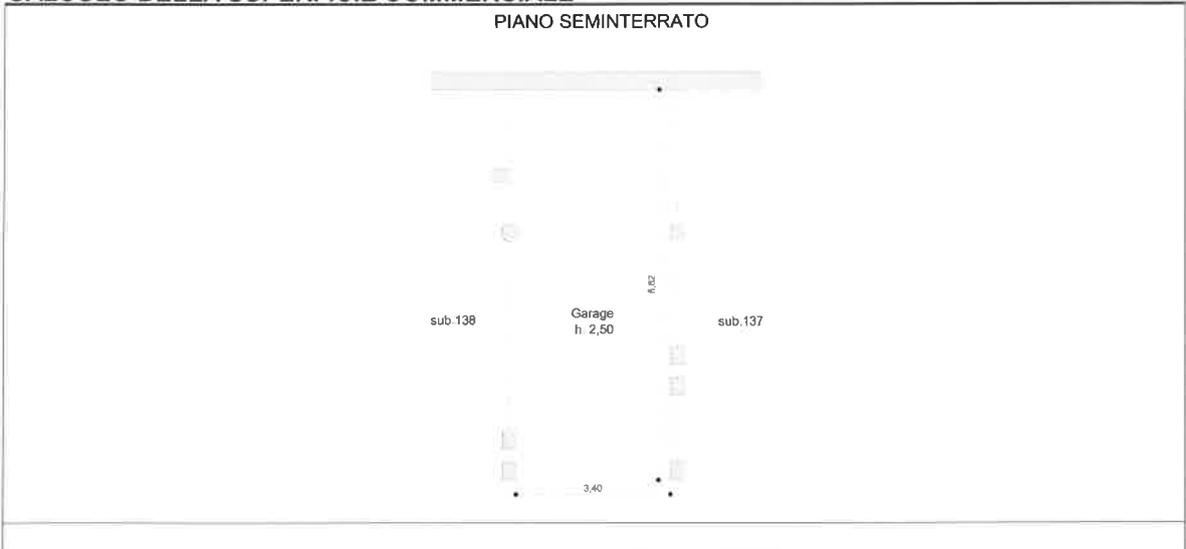
28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE: **Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà: ~~Carlo Pini~~

Destinazione: **Posto Auto** Foglio **40** Particella **150** Sub. **138** Cat. **C/6**

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005

Superficie coperta mq  
**29,30** +

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 60%		Verande.	+
Superficie al 35%		Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.	+
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.	+
Superficie al 15%		Giardini di appartamenti.	+
Superficie al 10%		Giardini di ville e villini.	+
Sup. al			+
			=
			Superficie ponderata
			<b>29,00</b>
		Superficie commerciale	<b>29,00</b>

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 2

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

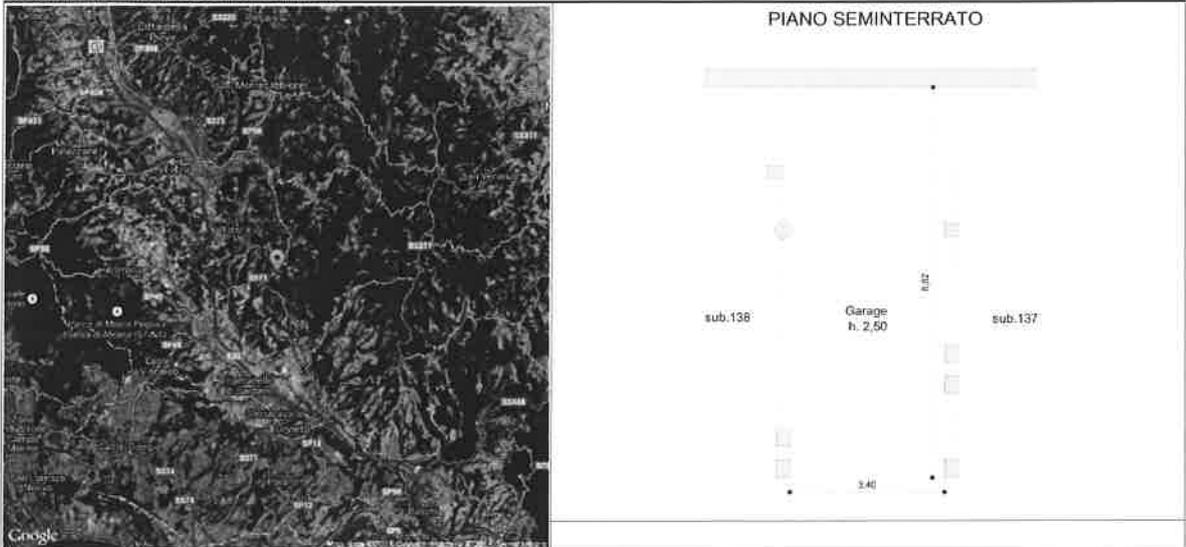
28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà **SAI PAT BUILX**

Destinazione **Posto Auto** Foglio **40** Particella **150** Sub. **138** Cat. **C/6**

## COEFFICIENTI CORRETTIVI



Zona di riferimento  
Ficulle (TR)

Piano con ascensore		PCA		X
Piano senza ascensore	Seminterrato: 0,70	PSA	0,700	X
Orientamento		ORI		X
Esposizione		ESP		X
Affaccio		AFF		X
Taglio		TAG		X
Balconi		BAL		X
Distribuzione		DIS		X
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0,950	X
Vetustà	5 anni dal 2010	VET	1,000	X
Finitura	Rustica: 0,80	FIN	0,800	X
Manutenzione: immobile	Scadente: 0,70    Stabile    Normale: 1,00	MAN	0,700	X
Riscaldamento		RIS		X
Efficienza energetica		EFF		X
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	X
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	X
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	X
Trasporti		TRAS		X
Traffico		TRAF		X
Zona		ZON		X
Produttività		PROD		X
Altro	Incompleto	ALT	0,500	=
		<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>0,1862</b>	

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 2

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà ~~IGNORATA~~

Destinazione **Posto Auto** Foglio **40** Particella **150** Sub. **138** Cat. **C/6**

## CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Ficulle (TR)

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Sono stati presi in riferimento i prezzi di mercato richiesti per altri immobili della stessa tipologia, posti nella zona, costruiti dalla stessa ditta e nello stesso periodo, confrontati con i prezzi dei Borsini delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Valore zona per mq - EUR **1.000,00** x

Coefficiente correttivo **0,1862** =

Valore di mercato per mq - EUR **186,20** x

Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

Superficie commerciale mq **29,00** =

## VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A GENNAIO 2015

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **5.400**

## VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ A GENNAIO 2015

Il più probabile valore di mercato della proprietà per 1/1 - EUR **5.400**

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 2

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

**28 gennaio 2015**

Indirizzo IMMOBILE	Strada Conventaccio - 05100 Ficule - Terni - Umbria - Italia (scala unica)								
Proprietà	<del>GRUPPO BANI</del>								
Destinazione	Posto Auto	Foglio	40	Particella	150	Sub.	138	Cat.	C/6

## INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	Planimetria catastale		
2	Visura catastale		

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 2

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE	Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)								
Proprietà	<del>ALDO BINI</del>								
Destinazione	Posto Auto	Foglio	40	Particella	150	Sub.	138	Cat.	C/6

## ALLEGATO ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	Planimetria catastale		

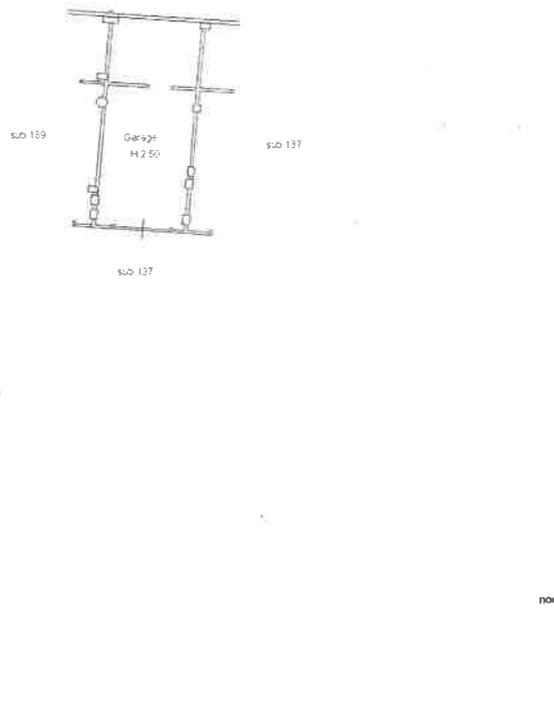
Data: 26/01/2015 - n. TR0006083 - Richiedente ALDO BINI

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 150	Architetti
Subalterno: 138	Prov. Roma N. 6235

Scheda n. 1 Scala 1:200

### PIANO SEMINTERRATO



Wima Planimetria in atti

Data: 26/01/2015 - n. TR0006083 - Richiedente ALDO BINI

For. schede: 1 - Formato di acq.: A1(210x297) - Formato di scala: 1:1



# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 3

28 gennaio 2015

IMMOBILE

**Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia  
(scala unica)**



Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14  
Tribunale Terni



studio di  
ingegneria

Dott. Ing.  
**Aldo Bini**

Strada Val di Serra, 13 - Terni  
Tel Fax : 0714/407577  
E.mail - info@aldobini.it

Il Tecnico Incaricato  
Dott. Ing. Aldo Bini



# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 3

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà ~~SAFFI FABRO~~

Destinazione 

Posto Auto	Foglio	40	Particella	150	Sub.	135	Cat.	C/6
------------	--------	----	------------	-----	------	-----	------	-----

## MAPPA



Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

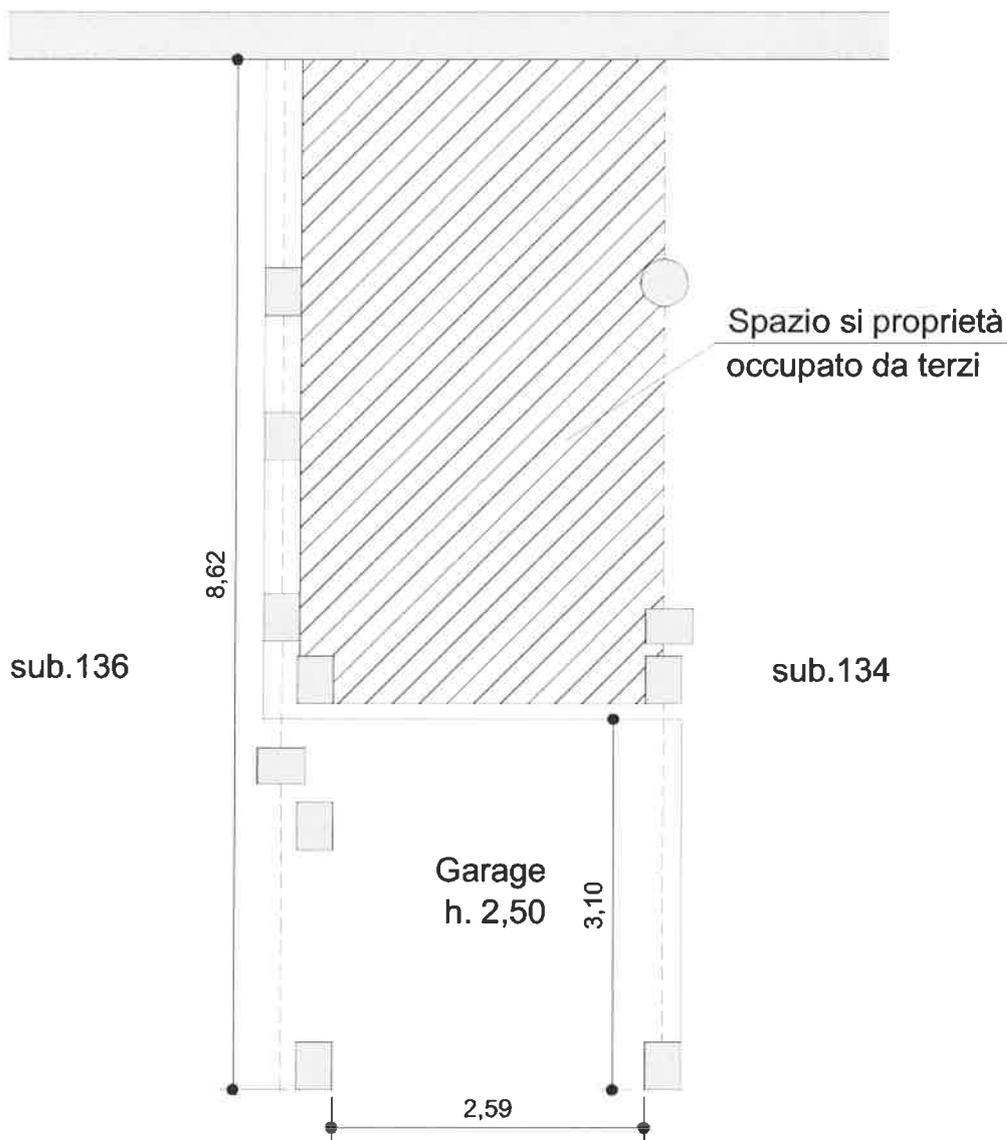
Proprietà ~~XXXXXXXXXXXXX~~

Destinazione 

Posto Auto	Foglio	40	Particella	150	Sub.	135	Cat.	C/6
------------	--------	----	------------	-----	------	-----	------	-----

**PLANIMETRIA**

**PIANO SEMINTERRATO**



# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 3

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà ~~XXXXXXXXXXXX~~

Destinazione  Foglio  Particella  Sub.  Cat.

## DESCRIZIONE

Anno di costruzione o ristrutturazione  Anni di vetustà

Il vano è situato al piano interrato del complesso edilizio cui appartiene l'immobile principale di proprietà ed è attualmente costituito da spazio aperto, privo di delimitazioni fisiche, destinato a Parcheggio Auto. Dal confronto con la planimetria catastale l'attuale superficie è inferiore a quella denunciata in quanto parte dello spazio destinato a box è occupato da altra proprietà. E' palese l'incongruenza fra il rilievo ed il catastale; è da evidenziare inoltre la presenza di notevoli infiltrazioni d'acqua.

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 3

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

**28 gennaio 2015**

Indirizzo IMMOBILE	Strada Conventaccio - 05100 Ficule - Terni - Umbria - Italia (scala unica)								
Proprietà	<del>Consorzio S. Maria</del>								
Destinazione	Posto Auto	Foglio	40	Particella	150	Sub.	135	Cat.	C/6

## FOTOGRAFIE

	Posto Auto
	Posto Auto
	Posto Auto
	Posto Auto

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 3

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo  
IMMOBILE

Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)

Proprietà ~~Caro Paolo Bini~~

Destinazione

Posto Auto

Foglio

40

Particella

150

Sub.

135

Cat.

C/6

## FOTOGRAFIE



Posto Auto

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 3

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficule - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà ~~XXXXXXXXXXXX~~

Destinazione  Foglio  Particella  Sub.  Cat.

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



### CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005

Superficie mq	Descrizione		Superficie coperta mq
			12,15
Superficie al 60%	Verande.	+	
Superficie al 35%	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.	+	
Superficie al 25%	Balconi e terrazze scoperti.	+	
Superficie al 15%	Giardini di appartamenti.	+	
Superficie al 10%	Giardini di ville e villini.	+	
Sup. al		+	Superficie ponderata
		=	=
	Superficie commerciale		12,00

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 3

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà ~~XXXXXXXXXXXX~~

Destinazione **Posto Auto** Foglio **40** Particella **150** Sub. **135** Cat. **C/6**

## COEFFICIENTI CORRETTIVI



Zona di riferimento

Ficulle (TR)

Piano con ascensore		PCA		X
Piano senza ascensore	Seminterrato: 0,70	PSA	0,700	X
Orientamento		ORI		X
Esposizione		ESP		X
Affaccio		AFF		X
Taglio		TAG		X
Balconi		BAL		X
Distribuzione		DIS		X
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0,950	X
Vetustà	5 anni dal 2010	VET	1,000	X
Finitura	Rustica: 0,80	FIN	0,800	X
Manutenzione: immobile	Scadente: 0,70    Stabile    Normale: 1,00	MAN	0,700	X
Riscaldamento		RIS		X
Efficienza energetica		EFF		X
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	X
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	X
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	X
Trasporti		TRAS		X
Traffico		TRAF		X
Zona		ZON		X
Produttività		PROD		X
Altro	Incompleto	ALT	0,500	=
		<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>0,1862</b>	

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 3

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE	Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)								
Proprietà	<del>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</del>								
Destinazione	Posto Auto	Foglio	40	Particella	150	Sub.	135	Cat.	C/6

## CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Ficulle (TR)

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Sono stati presi in riferimento i prezzi di mercato richiesti per altri immobili della stessa tipologia, posti nella zona, costruiti dalla stessa ditta e nello stesso periodo, confrontati con i prezzi dei Borsini delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Valore zona per mq - EUR  x

Coefficiente correttivo  =

Valore di mercato per mq - EUR  x

Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005 Superficie commerciale mq  =

## VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A GENNAIO 2015

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

## VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ A GENNAIO 2015

Il più probabile valore di mercato della proprietà per 1/1 - EUR

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 3

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

**28 gennaio 2015**

Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà ~~2017/84/00015~~

Destinazione **Posto Auto** Foglio **40** Particella **150** Sub. **135** Cat. **C/6**

## INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
<b>1</b>	Planimetria catastale		
<b>2</b>	Visura catastale		

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 3

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE	Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)								
Proprietà	<del>XXXXXXXXXXXX</del>								
Destinazione	Posto Auto	Foglio	40	Particella	150	Sub.	135	Cat.	C/6

## ALLEGATO ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	Planimetria catastale		

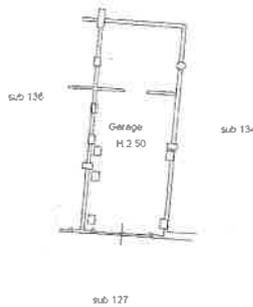
Data: 08/01/2015 - n. TR0001067 - Richiedente ING ALDO BINI

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 150	Architetti
Subalterno: 135	Prov. Roma N. 6235

Scheda n. 1 Scala 1:200

### PIANO SEMINTERRATO



Catasto del Patrimonio - Stimazone di 08/01/2015 - Comune di FICULLE (05100) - Foglio: 40 Particella: 150 - Subalterno: 135 - STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

Una Planimetria in atti

Data: 08/01/2015 - n. TR0001067 - Richiedente ING ALDO BINI  
Fot. scheda: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato scala: 1:1

# PERIZIA DI VALUTAZIONE TECNICA

Rif. Perizia: 1  
Rif. Immobile: 3

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

28 gennaio 2015

Indirizzo IMMOBILE **Strada Conventaccio - 05100 Ficulle - Terni - Umbria - Italia (scala unica)**

Proprietà ~~CONFIDEVENDITA~~

Destinazione  Foglio  Particella  Sub.  Cat.

## ALLEGATO ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
2	Visura catastale		

Data: 08/01/2015 - Ora: 11.12.39 Finc  
Visura n.: TR0001064 Pag: 1

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2015

**Entrate**  
Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di <b>FICULLE</b> ( Codice: D570)	
<b>Catasto fabbricati</b>		Provincia di <b>TERNI</b>	
<b>Unità immobiliare</b>		Foglio: 40 Particella: 150 Sub.: 135	

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Zona	Consistenza	Rendita
1	Urbana	40	150	135		C/6	3 27 m <sup>2</sup>	Euro 41,83

Indirizzo: STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S/I  
Catastramento e rendita: validati (D.M. 70/194)

<b>INTESTATO</b>	<b>DATI ANAGRAFICI</b>	<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>
N. <del>CONFIDEVENDITA</del>	<del>CONFIDEVENDITA</del>	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	<b>CODICE FISCALE</b>	
ISTRUMENTO (RITO PUBBLICO) del 20/12/2010 Nota presentata con Modella Unico n. 9664/12010 in atti dal 28/12/2010 Repertorio n. 142766 Rogamir: DE NICOLA ANDREA	<del>CONFIDEVENDITA</del>	
Sede: ROMA Repubblica: Sede: CONFIDEVENDITA		

Unità immobiliari n. 1  
Ricevuta n. 338  
Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria  
Richiedente: **ING ALDO BINI**

# STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Perizia: 1

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

**28 gennaio 2015**

## STIME DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

Data di stima: gennaio 2015

Riferimento	Indirizzo				Sup. comm.	Valore immobile	Quota di proprietà	Valore proprietà
Destinazione	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Valore mq			
<b>1</b>	Strada Conventaccio - 05100 Ficule - Terni - Umbria - Italia (scala unica)				176,00	Comparazione <b>179.164</b>	1/1	<b>179.164</b>
	Residenziale	40	150	180	A/2			
<b>2</b>	Strada Conventaccio - 05100 Ficule - Terni - Umbria - Italia (scala unica)				29,00	Comparazione <b>5.400</b>	1/1	<b>5.400</b>
	Posto Auto	40	150	138	C/6			
<b>3</b>	Strada Conventaccio - 05100 Ficule - Terni - Umbria - Italia (scala unica)				12,00	Comparazione <b>2.234</b>	1/1	<b>2.234</b>
	Posto Auto	40	150	135	C/6			
Totale Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni - EUR						<b>186.798</b>		<b>186.798</b>
Totale arrotondato alle unità - EUR						<b>186.798</b>		<b>186.798</b>

# STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

Rif. Perizia: 1

28 gennaio 2015

## Esecuzione immobiliare R.G.E. 136/14 Tribunale Terni

La presente perizia di stima è stata redatta da Ingegnere Aldo Bini - Strada della Val di Serra 13 - 05100 Terni TR su incarico assegnato da Tribunale di Terni e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge. I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy D.Lgs.196/2003 ai fini della redazione della perizia.

I dati non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.

La perizia è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.



studio di  
ingegneria

Dott. Ing.  
**Aldo Bini**

Strada Val di Serra, 13 - Terni  
Tel Fax : 0744/407577  
Email - info@aldobini.it

Il Tecnico Incaricato  
Dott. Ing. Aldo Bini

Data: 08/01/2015 - n. TR0001061 - Richiedente ING ALDO BINI

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009

Pianimetria di u.i.u. in Comune di Ficulee

Strada Conventaccio

cliv. SMC

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

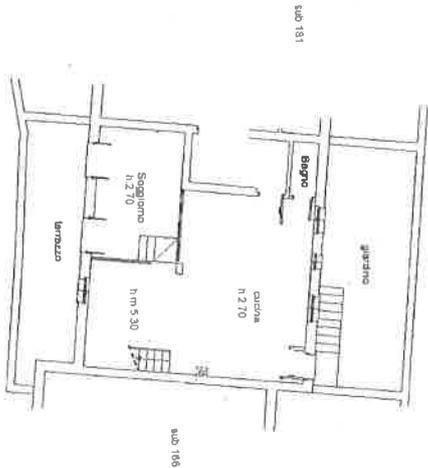
Scheda n. 1 Scala 1:200

Identificativi Catastali:  
Sezione: 40  
Foglio: 40  
Particella: 150  
Subalterno: 180

Completata da:  
Raffaele Arturo Massimo  
Architetto  
Prov. Roma

N. 6235

### PIANO TERRA



### PIANO PRIMO



nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2015 - Comune di FICULEE (D570) - Foglio: 40 Particella: 150 - Subalterno 180 -  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T-1;

Ultima Pianimetria in atti

Data: 08/01/2015 - n. TR0001061 - Richiedente ING ALDO BINI

Formato di consegna: A4 (210x297) - Formato di stampa: A3 (297x420)

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

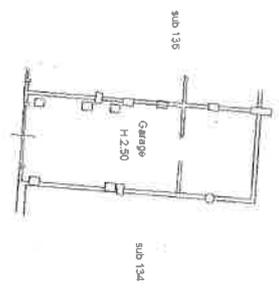
Dichiarazione da u.i.u. in Comune di Ficulese  
Strada Conventaccio

cat. SMC

Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 40 Particella: 150 Subalterno: 135	Compiuta da: Randi Arturo Massimo Iscritto all'Albo: Architetti Prov. Roma	N. 6235
--	--	---------

Scala n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



Catastro dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2015 - Comune di FICULESE(DS70) - < Foglio: 40 Particella: 150 - Subalterno 135 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1,

Ultima Planimetria in atti

Data: 08/01/2015 - n. TR0001067 - Richiedente ING ALDO BINI  
Fornitore di servizi: ARUBAPEC S.P.A. - Prov. di Roma

Data: 26/01/2015 - n. TR0006083 - Richiedente ALDO BINI

Dichiarazione protocollo n. IK0165765 del 30/11/2009

Planimetria di n.l.v. in Comune di Piculilla

Strada Conventaccio

cat. SRG

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

Identificativi Catastali:

Sezione: 40

Particella: 150

Subalterno: 138

Compiuta da:

Randi Arturo Massimo

Iscritto all'Albo:

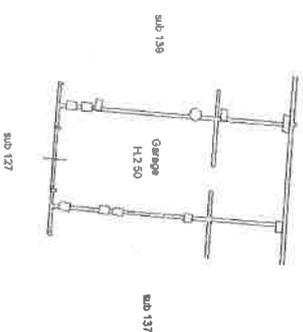
Architetti

Prov. Roma

N. 6235

Scheda n. 1 Scala 1:200

## PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di PICULLA(D570) - < Foglio: 40 Particella: 150 - Subalterno 138 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 26/01/2015 - n. TR0006083 - Richiedente ALDO BINI

Foto scattate l. Formato di seq. A4(210x297) - Formato di scala: 1:1

**CAIASTO FABBRICATI**

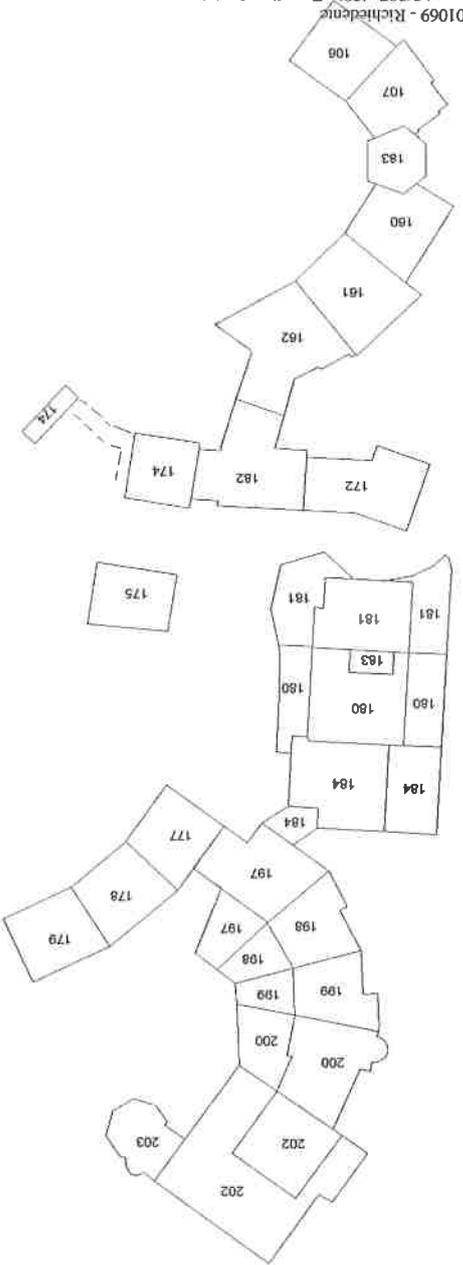
Comune di Fiumille		Sezione:		Foglio: 40		Particella: 150		Tipo Mappale n.		Prov. Terni		N. 728	
Demonstrazione grafica del subalterno								dal		Protocollo n. TR0168786		dal 15/12/2011	
												Scala 1 : 500	



# CAIATO FABBRICATI

Comune di Rocella		Sezione:		Foglio: 40		Particella: 150		Prov. Terzi		N. 728	
Demonstrazione grafica dei subaltri								Protocollo n. TR0168786		del 15/12/2011	
								Tipo Mappale n.		Scala 1 : 500	

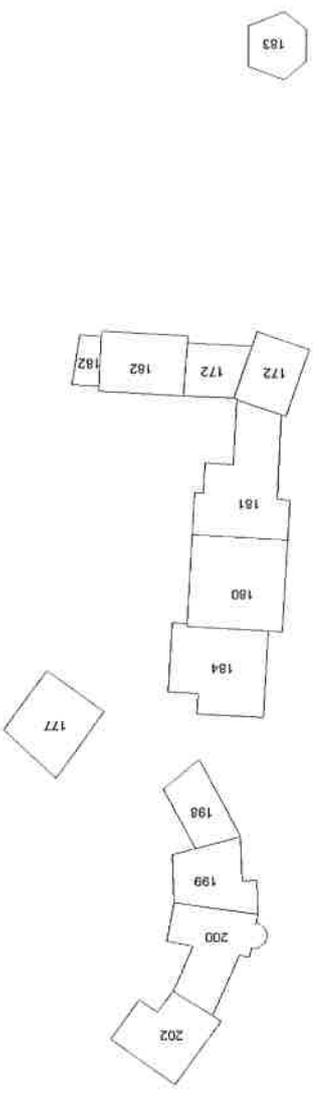
Data: 08/01/2015 - n. TR0001069 - Richiedente  
Ufficio provinciale di Terzi  
Schema di 6 - Formio di acq: A3(297x420) - Falt. di scala: 1:1  
ultima Planimetria in atti



## PIANO PRIMO-SECONDO



NORD



## PIANO SECONDO-TERZO

---

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

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

contro: ~~Paul Dennis Gray~~

N° Gen. Rep. **136/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20/05/2015**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Gaetano Catapano**

**ALLEGATO 3**  
**Rilievo Fotografico**

Esperto alla stima: **Ing. Aldo Bini**  
Codice fiscale: **BNILDA50S07L117R**  
Partita IVA: **00173930553**  
Studio in: **Strada della Val Serra 13 - 05100 Terni**  
Telefono: **0744-407577**  
Fax: **0744-407577**  
Email: **info@aldobini.it**  
Pec: **aldo.bini@ingpec.eu**



