

**Tribunale di Terni**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. 221/2015

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
13-10-2016 ore 9,50

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

Custode Giudiziario:  
**Francesca Clerico'**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

Esperto alla stima:  
Ing. Carlo Campili  
Codice fiscale:  
CMPCRL74P06L117F  
Studio in:  
Via S. Liberatore 1 - 05039 Stroncone  
Telefono:  
3407908594  
Fax:  
0744-608227  
email: sanfrancescoinn@tin.it  
pec: carlo.campili@ingpec.eu

## Beni in Avigliano Umbro (Terni)

### **LOTTO: 001**

**Il Lotto 001 , di cui al presente Rapporto di Valutazione, si compone dei seguenti Corpi:**

- **Corpo A**: terreni di cui al foglio 63, numeri 330, 370 e 371;
- **Corpo B**: terreni di cui al foglio 23, numeri 196, 197, 198, 199, 201, 285, 288, 289, 290 e 293;
- **Corpo C**: unità immobiliare (cat. A/3) di cui al foglio 45, numero 393 sub.3;
- **Corpo D**: unità immobiliare (cat. C/6) di cui al foglio 45, numero 393 sub.2;
- **Corpo E**: unità immobiliare (cat. A/4) di cui al foglio 45, numero 157 sub.9;
- **Corpo F**: unità immobiliare (cat. C/2) di cui al foglio 45, numero 157 sub.5;
- **Corpo G**: unità immobiliare (cat. C/1) di cui al foglio 45, numero 157 sub.6;

---

Per quanto riguarda il “**Subalterno 15 della Particella 157, natura C6, consistenza 31 mq., via Galliano 3, Piano Terra**”, da sopralluoghi in sito e da documentazione allegata (**Allegato 3**), non esiste da nessuna parte.

Dall’Elaborato Planimetrico relativo alla particella 157, il numero dei subalterni si arresta infatti a 14; e quindi non vi è alcun sub.15.

Viceversa il numero civico 3 di via Galliano è relativo ad altra proprietà.

In conseguenza di ciò, il **sub.15 della particella 157**, viene escluso dalla massa immobiliare valutabile.

## **CORPO A:**

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

Identificativo corpo: A

sito in Avigliano Umbro (Terni) CAP: 05010 ; CAPOLUOGO;

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

Eventuali comproprietari: -

Identificato al catasto Terreni: FOGLIO 63 , PARTICELLE numero 370, 371 e 330;

Intestazione:

OMISSIS

Riferimenti catastali: particelle, di cui al foglio 63, identificate dagli estremi 330, 371 e 370;  
indirizzo Strada Fornace;

Consistenza:

particella 330: 154 metri quadrati;

particella 370: 589 metri quadrati;

particella 371: 285 metri quadrati;

Note generali: -

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Le suddette particelle fanno parte di un Piano di Lottizzazione risalente al 1985, in cui, in base alla Convenzione stabilita tra OMISSIS col Comune di Avigliano Umbro (vedasi **Allegato 6-A**), all'art. 2) di detta Convenzione è espressamente menzionato il fatto che "il proprietario, OMISSIS, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Avigliano Umbro entro i termini prestabiliti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria..." .

Le particelle in questione, in base al piano di lottizzazione, hanno la seguente destinazione:

particella 330: "Viabilità e parcheggio" e "verde primario";

particella 370: "Viabilità e parcheggio" e "verde primario";

particella 371: "Viabilità e parcheggio";

Pur non essendo ancora passate al Comune, sono sostanzialmente comunali di fatto. Nonostante sul PRG del Comune di Avigliano Umbro, le tre particelle siano localizzate in zona B e non C0 come dovrebbe essere; in ogni modo prevale la convenzione. In conseguenza di ciò, avendo una destinazione eminentemente pubblica, non sono in grado, e non saranno in grado , di fornire reddito; in quanto passeranno comunali; e quindi non hanno valore alcuno.

### **3. STATO DI POSSESSO: -**

#### **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: -

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: -

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -

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

4.2.1 Iscrizioni: -

4.2.2 Pignoramenti: -

4.2.3 Altre trascrizioni: -

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

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

ATTUALI:  
OMISSIS

PRECEDENTI: -

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Piano di Lottizzazione approvato in data 28-8-1985 al n.17123;

# **CORPO B**

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

Identificativo corpo: B

sito in Avigliano Umbro (Terni) CAP: 05020 ; CAPOLUOGO;

Quota e tipologia del diritto  
OMISSIS

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:  
OMISSIS

Riferimenti catastali: particelle, di cui al foglio 23, identificate dagli estremi 196,197, 198, 199, 201, 285, 288, 289, 290 e 293; frazione Dunarobba.

Consistenza:

particella 196: 835 metri quadrati;  
particella 197: 41 metri quadrati;  
particella 198: 970 metri quadrati;  
particella 199: 360 metri quadrati;  
particella 201: 131 metri quadrati;  
particella 285: 496 metri quadrati;  
particella 288: 58 metri quadrati;  
particella 289: 22 metri quadrati;  
particella 290: 44 metri quadrati;  
particella 293: 440 metri quadrati;

Note generali:-

## **2.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Le suddette particelle fanno parte di un Piano di Lottizzazione risalente al 1995, in cui, in base alla Convenzione stabilita tra il OMISSIS col Comune di Avigliano Umbro (vedasi **Allegato 6-B**), all'art. 6) "Cessione gratuita delle aree", di detta Convenzione è espressamente menzionato il fatto che: "I lottizzanti si obbligano, per loro e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune, non appena questo ne farà richiesta le seguenti aree: a) tutte le aree necessarie per 'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, rete idrica, ecc...) pari a mq.880; b) l'area destinata a verde primario equivalente ad un minimo di mq. 1225; c) parcheggi mq. 250;

Le spese necessarie alla predisposizione degli atti occorrenti a tali traslazioni ed alla costituzione di eventuali servitù, ivi compresa la redazione di tipi di frazionamento , nonché le spese connesse o comunque derivanti da tali cessioni, sono assunte a carico dei lottizzanti o dei loro aventi causa".

Le particelle in questione, in base al piano di lottizzazione, hanno la seguente destinazione:

particella 196: LOTTO EDIFICABILE (sup. 815; volume massimo 1215 metri cubi);

particella 197: verde pubblico;  
particella 198: strada;  
particella 199: verde pubblico e parcheggio;  
particella 201: verde pubblico;  
particella 285: verde pubblico;  
particella 288: verde pubblico;  
particella 289: verde pubblico;  
particella 290: verde pubblico;  
particella 293: verde pubblico;

La particella 196 costituisce un Lotto Edificabile, non ancora sfruttato; in grado di fornire reddito e quindi avente un valore quantificabile.

Il valore del lotto di cui alla particella 196, lo si determinerà in base alle quotazioni correnti sul mercato, per aree fabbricabili, per la zona di Avigliano Umbro-Dunarobba.

Tale valore dell'area fabbricabile, sarà decurtato della quota parte (1/8) di costi di urbanizzazione primaria residua; ovvero ancora non terminata e che, in base alla convenzione, sono a carico dei lottizzanti. Tali opere di urbanizzazione sono descritte nella Relazione Tecnica allegato al Piano di Lottizzazione (**Allegato 6-D**). La quantificazione economica di tale urbanizzazione verrà condotta riferendosi al computo metrico estimativo relativo (**Allegato 6-C**), presentato ed accettato dal comune di Avigliano Umbro, nella fase di adozione del piano di lottizzazione. L'ammontare di tali oneri, desunto dal suddetto computo, sarà attualizzato e da esso ne verrà determinata la quota parte di competenza del lotto di cui alla particella 196. Tale importo, così determinato, verrà decurtato al valore del lotto edificabile.

Le altre particelle, ovvero: 197, 198, 199, 201, 285, 288, 289, 290 e 293, pur non essendo ancora passate al Comune, in base alla Convenzione connessa al Piano di Lottizzazione, lo saranno alla conclusione delle obbligatorie opere di urbanizzazione, a cui tutti i proprietari dei lotti, dovranno contribuire; così come prevede la Convenzione.

Le suddette particelle, saranno comunali di fatto.

In conseguenza di ciò, essendo particelle in cui si realizza l'urbanizzazione prevista dal piano di lottizzazione, e avendo quindi, a regime, una destinazione eminentemente pubblica, non sono in grado di fornire reddito e quindi non hanno valore alcuno.

### **3.STATO DI POSSESSO: LIBERO;**

### **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: -

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -

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

4.2.1 Iscrizioni:-

4.2.2 Pignoramenti:-

4.2.3 Altre trascrizioni:-

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

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

ATTUALI: OMISSIS

PRECEDENTI: -

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Piano di Lottizzazione approvato in data 1-4-1995 con nota n. 2526;

## **CORPO C:**

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

Identificativo corpo: C

sito in Avigliano Umbro (Terni) CAP: 05020; CAPOLUOGO; via B.Croce n.2 P.T.;

Quota e tipologia del diritto  
OMISSIS

Eventuali comproprietari:-

Identificato al Catasto Fabbricati: FOGLIO 45 , PARTICELLA numero 393 sub.3, cat. A/3;

Intestazione:  
OMISSIS

Riferimenti catastali: particella, di cui al foglio 45, numero 393 sub.3;

Consistenza: 5,5 vani;  
Note generali: -

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa (A/3), posta al piano terra, porzione di un fabbricato composto da 3 subalterni.

L'unità immobiliare in questione, ovvero il subalterno 3 della particella 393 del foglio 45, è costituita da 5,5 vani. L'unità immobiliare suddetta, insiste sulla particella 393 sub.1, corte, bene comune non censibile, comune a tutti i subalterni di cui si compone il fabbricato.

Lo stato di conservazione è buono; la struttura è in c.a.; tamponature in laterizio; infissi in legno; dotazione di impianti acqua, gas, elettrico, termico, solare termico e telefonico; pavimentazione in gres; copertura a falde; fondazioni in c.a.; solai in c.a.; travi in c.a.; manto di copertura in tegole;

Il fabbricato di cui alla particella 393 fu sottoposto a ristrutturazione edilizia nell'anno 2006.

La zona ove si trova il fabbricato è semicentrale, rispetto al paese di Avigliano Umbro.

L'unità immobiliare di cui al sub.3 della particella 393, risulta essere composta dai seguenti 5,5 vani: soggiorno, cucina, letto, letto, bagno, wc e disimpegno. La superficie lorda totale dell'abitazione è pari a mq. 107,76.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al foglio 45 particella 393 sub.3, lo si determinerà in base alle quotazioni correnti sul mercato, tratte dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, interrogazione per Avigliano Umbro, per costruzioni analoghe a quella oggetto di stima.

Per la 393 sub.3, per il Certificato di Agibilità, è stata presentata domanda in data 7 gennaio 1985 per la Concessione Edilizia "Costruzione di fabbricato di civile abitazione", numero 174, rilasciata

in data 25-6-1977 . Non risulta essere presente per la medesima unità immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica.

### **3. STATO DI POSSESSO: OMISSIS**

### **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: -

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: -

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -

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

4.2.1 Iscrizioni: -

4.2.2 Pignoramenti: -

4.2.3 Altre trascrizioni: -

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

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

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

ATTUALI:

OMISSIS

PRECEDENTI: -

### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

-Concessione Edilizia n.174 del 25-6-1977 per "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione";

-Permesso di Costruire n.313 del 9 giugno 2006 per "Ristrutturazione edilizia Fabbricato di civile Abitazione";

– D.I.A. per Manutenzione Straordinaria per il "Rifacimento di un passo di accesso carrabile";

–

7.1 Conformità Edilizia: -

7.2 Conformità Urbanistica: -

## **CORPO D:**

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

Identificativo corpo: D

sito in Avigliano Umbro (Terni) CAP: 05020; CAPOLUOGO; via B.Croce n.2 P. S1.;

Quota e tipologia del diritto  
OMISSIS

Eventuali comproprietari:-

Identificato al Catasto Fabbricati: FOGLIO 45 , PARTICELLA numero 393 sub.2, cat. C/6;  
OMISSIS

Riferimenti catastali: particella, di cui al foglio 45, numero 393 sub.2;

Consistenza: 134,42 mq.;

Note generali: -

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di unità immobiliare, utilizzata come autorimessa; posta al piano seminterrato del fabbricato di cui alla particella 393 e descritta dal subalterno 2 del medesimo fabbricato.

L'unità immobiliare in questione, insiste sulla particella 393 sub.1, corte, bene comune non censibile, comune a tutti i subalterni di cui si compone il fabbricato.

Lo stato di conservazione è buono; la struttura è in c.a.; dotazione di impianti acqua, elettrico; pavimentazione assente; fondazioni in c.a.; solai in c.a.; travi in c.a.;

Il fabbricato di cui alla particella 393 fu sottoposto a ristrutturazione edilizia nell'anno 2006.

La superficie lorda totale dell'unità immobiliare è pari a mq.: 134,42 mq.

Per la 393 sub.3, per il Certificato di Agibilità, è stata presentata domanda in data 7 gennaio 1985 per la Concessione Edilizia "Costruzione di fabbricato di civile abitazione", numero 174, rilasciata in data 25-6-1977.

### **3. STATO DI POSSESSO: OMISSIS**

### **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: -

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: -

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -

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

4.2.1 Iscrizioni: -

4.2.2 Pignoramenti: -

4.2.3 Altre trascrizioni: -

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

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

ATTUALI:  
OMISSIS

PRECEDENTI: -

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Concessione Edilizia n.174 del 25-6-1977 per “Costruzione di un fabbricato di civile abitazione”;
- Permesso di Costruire n.313 del 9 giugno 2006 per “Ristrutturazione edilizia Fabbricato di civile Abitazione”;
- D.I.A. per Manutenzione Straordinaria per il “Rifacimento di un passo di accesso carrabile”;

7.1 Conformità Edilizia: -

7.2 Conformità Urbanistica: -

## **CORPO E:**

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

Identificativo corpo: E

sito in Avigliano Umbro (Terni) CAP: 05020; CAPOLUOGO; piazza del teatro s.n.c. P.1°-2°;

Quota e tipologia del diritto  
OMISSIS

Eventuali comproprietari:-

Identificato al Catasto Fabbricati: FOGLIO 45 , PARTICELLA numero 157 sub.9, cat. A/4;

Intestazione:  
OMISSIS

Riferimenti catastali: particella, di cui al foglio 45, numero 157 sub.9;

Consistenza: 4 vani;  
Note generali: -

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa (A/4), di tipo popolare, posta al 2° piano del fabbricato di cui alla particella 157, indicata dal subalterno 9 e comprendente anche una cantina, posta al primo piano.

L'unità immobiliare in questione, ovvero il subalterno 9 della particella 157 del foglio 45, è costituita da 4 vani.

Lo stato di conservazione è buono; la struttura è in muratura; infissi in legno; dotazione di impianti acqua, gas, elettrico, termico e telefonico; pavimentazione in gres; manto di copertura in tegole.

La posizione dell'unità immobiliare è centrale, rispetto al paese di Avigliano Umbro.

L'unità immobiliare di cui al subalterno 9 della particella 157, risulta essere composta dai seguenti 4 vani: cucina-soggiorno, bagno, letto, letto, disimpegno; e cantina sita al primo piano.

La superficie lorda totale dell'abitazione, omogenizzata (per la cantina l'incidenza è del 20%), è pari a mq.: 62,348.

Non risulta essere stato rilasciato, per la 157 sub.9, il Certificato di Agibilità. Risulta essere presente per la medesima unità immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica.

### **3. STATO DI POSSESSO: OMISSIS**

**Identificativo corpo: E**  
**sito in Avigliano Umbro (TR), piazza del teatro s.n.c. , Piano 1°-2°.**

Occupato da OMISSIS , come emerge dal contratto di locazione abitativa (**Allegato 5**) stipulato in data 1-5-2015, e registrato telematicamente il 25-5-2015 col codice identificativo numero T3K15T002831000YG.

Il contratto prevede un canone di locazione annuo pari ad euro 3000,00.

La prima data utile per comunicare la disdetta del contratto è il 30-4-2019.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: -**

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: -

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -

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

4.2.1 Iscrizioni: -

4.2.2 Pignoramenti: -

4.2.3 Altre trascrizioni: -

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: -

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

ATTUALI:

OMISSIS

PRECEDENTI: -

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Domanda per lavori per tetto pericolante n. 173 del 19-1-1983;

7.1 Conformità Edilizia: -

7.2 Conformità Urbanistica: -

## **CORPO F:**

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

Identificativo corpo: F

sito in Avigliano Umbro (Terni) CAP: 05020; CAPOLUOGO; piazza del teatro s.n.c. piano S1;

Quota e tipologia del diritto  
OMISSIS

Eventuali comproprietari:-

Identificato al Catasto Fabbricati: FOGLIO 45 , PARTICELLA numero 157 sub.5, cat. C/2;

Intestazione:  
OMISSIS

Riferimenti catastali: particella, di cui al foglio 45, numero 157 sub.5;

Consistenza: 22,1 mq.;  
Note generali: -

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di unità immobiliare con categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), posta al piano seminterrato del fabbricato di cui alla particella 157, indicata dal subalterno 5.

Lo stato di conservazione è discreto; la struttura è in muratura.

La posizione dell'unità immobiliare è centrale, rispetto al paese di Avigliano Umbro.

La superficie lorda totale dell'unità, è pari a mq. 16.

Non risulta essere stato rilasciato, per la 157 sub.5, il Certificato di Agibilità.

### **3. STATO DI POSSESSO: OCCUPATO da OMISSIS;**

**Identificativo corpo: F**  
**sito in Avigliano Umbro (TR), piazza del teatro s.n.c., Piano S1.**

Occupato da OMISSIS, nel contratto di locazione commerciale stipulato in data 8-1-2014, e registrato a Terni al n.522 Mod. III.

Il contratto (**Allegato 5**) prevede un canone di locazione annuo pari ad euro 10449,36.

La prima data utile per comunicare la disdetta del contratto è il 7/1/2020.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: -**

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: -

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -

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

4.2.1 Iscrizioni: -

4.2.2 Pignoramenti: -

4.2.3 Altre trascrizioni: -

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

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

ATTUALI:  
OMISSIS

PRECEDENTI: -

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Domanda per lavori per tetto pericolante n. 173 del 19-1-1983;

7.1 Conformità Edilizia: -

7.2 Conformità Urbanistica: -

## **CORPO G:**

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

Identificativo corpo: G

sito in Avigliano Umbro (Terni) CAP: 05020; CAPOLUOGO; piazza del teatro s.n.c. P.T.;

Quota e tipologia del diritto  
OMISSIS

Eventuali comproprietari:-

Identificato al Catasto Fabbricati: FOGLIO 45 , PARTICELLA numero 157 sub.6, cat. C/1 (negozi e botteghe);

Intestazione:  
OMISSIS

Riferimenti catastali: particella, di cui al foglio 45, numero 157 sub.6;

Consistenza: 85 mq.;  
Note generali: -

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di unità immobiliare con categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), posta al piano terra del fabbricato di cui alla particella 157, indicata dal subalterno 6.

L'unità immobiliare in questione, ovvero il subalterno 6 della particella 157 del foglio 45, consiste di 85 mq.

Lo stato di conservazione è buono; la struttura è in muratura; infissi in legno e metallo; dotazione di impianti acqua, gas, elettrico, termico; pavimentazione in gres; manto di copertura in tegole.

La posizione dell'unità immobiliare è centrale, rispetto al paese di Avigliano Umbro; in essa vi è, attualmente, un Ristorante Pizzeria.

L'unità immobiliare di cui al subalterno 9 della particella 157, risulta essere composta da: cucina, 2 sale, 2 bagni, 2 antibagni, forno e ripostiglio.

La superficie lorda totale della particella è pari a mq. 127,3.

E' presente l'Attestato di Prestazione Energetica.

### **3. STATO DI POSSESSO:** OCCUPATO da OMISSIS;

**Identificativo corpo: G**  
**sito in Avigliano Umbro (TR), piazza del teatro 3-4, P.T.**

Occupato da OMISSIS, nel contratto di locazione commerciale (**Allegato 5**) stipulato in data 8-1-2014, e registrato a Terni al n.522 Mod. III.

Il contratto prevede un canone di locazione annuo pari ad euro 10449,36.

La prima data utile per comunicare la disdetta del contratto è il 7/1/2023.  
**Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: -**

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: -

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -

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

4.2.1 Iscrizioni: -

4.2.2 Pignoramenti: -

4.2.3 Altre trascrizioni: -

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: -

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

ATTUALI:  
OMISSIS

PRECEDENTI: -

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Domanda per lavori per tetto pericolante n. 173 del 18-1-1983;

- Permesso di Costruire in sanatoria n.398 del 24-8-2007 per “Progetto in sanatoria per la realizzazione di una tettoia in legno a copertura degli accessi di un locale commerciale e di un’abitazione, montaggio di un’insegna pubblicitaria”;

- Dichiarazione che tiene luogo dell’Agibilità: prot. n. 3019 del 3-6-2016;

7.1 Conformità Edilizia: -

7.2 Conformità Urbanistica: -

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 CRITERIO DI STIMA:

Stima Sintetica Comparativa

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto, Ufficio tecnico del Comune di Avigliano Umbro(TR). Osservatori del Mercato Immobiliare: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – AGENZIA DELLE ENTRATE – ANNO 2015 – SEMESTRE 2:

Provincia: TERNI; Comune: AVIGLIANO UMBRO (TR); FASCIA/ZONA: Centrale/capoluogo; Codice di Zona: B1; Microzona catastale n.: 1; Tipologia prevalente: abitazioni civili; DESTINAZIONE: RESIDENZIALE/COMMERCIALE; Parametri medi di zona per destinazione principale (Euro/mq.); Tipologia: abitazioni civili; stato conservativo: normale; Superficie: lorda;

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: AVIGLIANO UMBRO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO-ESPANSIONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
→ Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2,8	4	L
→ Box	NORMALE	400	600	L	2	3	L
→ Ville e Villini	NORMALE	850	1300	L	5,3	5	L

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: AVIGLIANO UMBRO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO ESPANSIONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civil

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
→ Magazzini	NORMALE	350	500	L	1,6	2,4	L
→ Negozi	NORMALE	700	1200	L	3,8	6,8	L

In base a quanto egregiamente riportato, considerando altresì l'ubicazione degli immobili, lo stato di conservazione, la vetustà, le attuali richieste del mercato, fortemente ridimensionate dalla crisi economica e dal carico tributario locale e non, gravante sugli immobili (IMU, TASI, TARI, ecc...), si decide di assumere, ai fini della conclusione della Stima Sintetica Comparativa, i seguenti valori di riferimento:

Abitazioni Popolari: euro 700 al mq.

Abitazioni Civili: euro 1000 al mq.

Box: euro 400 al mq.

Magazzini: euro 300 al mq.

Negozi: euro 700 al mq.

Per le aree fabbricabili, non esistendo un valore all'interno della Banca delle quotazioni immobiliari, prenderemo a riferimento i valori di mercato proposti dalle camere di commercio dell'Umbria:

AVIGLIANO		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.000	1.200	950	1.100	350	550
	Semicentro	-	-	900	1.100	900	1.000	350	550
	Semiperiferia	1.100	1.300	900	1.000	800	1.000	350	550
	Periferia	1.100	1.300	-	-	-	-	-	-
	Zona agricola	1.000	1.100	800	1.050	700	850	350	500
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	700				1.100			
	Semicentro	800				1.300			
	Semiperiferia	800				1.300			
	Periferia	-				-			
UFFICI	Centro storico	-				-			
	Semicentro	-				-			
	Semiperiferia	750				1.050			
	Periferia	-				-			
CAPANNONI	Commerciante Artigianale Industriale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
		400	600	300	400	-	-		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		35 m <sup>2</sup>				90 m <sup>2</sup>			
TERRENI AGRICOLI		2.000 /Ha				20.000 /Ha			

Considerando la possibilità edificatoria massima del lotto edificabile di cui alla particella 196 del foglio 23, pari a mc. 1215; e tenendo conto della persistente crisi dell'edilizia; si ipotizza un valore al mc. pari ad euro 35,00.

Le superfici equivalenti lorde delle varie unità, oggetto di stima, risultano le seguenti:

- CORPO A: -

- CORPO B: solo particella (lotto edificabile) di cui al foglio 23, particella 196; superficie del lotto= 815 mq.; cubatura massima realizzabile= 1215 mc.;

- CORPO C: unità immobiliare (abitazione di tipo economico; cat. A/3), di cui al subalterno 3 della particella 393 del foglio 45; superficie lorda= 107,76 mq.;

- CORPO D: unità immobiliare (autorimessa; cat. C/6), di cui al subalterno 2 della particella 393 del foglio 45; superficie lorda= 134,42 mq.;

- CORPO E: unità immobiliare (abitazione di tipo popolare ; cat. A/4), di cui al subalterno 9 della particella 157 del foglio 45; superficie lorda= 62,348 mq.;
- CORPO F: unità immobiliare (magazzino e/o locale di deposito ; cat. C/2), di cui al subalterno 5 della particella 157 del foglio 45; superficie lorda= 22,1 mq.;
- CORPO G: unità immobiliare (negozi e botteghe ; cat. C/1), di cui al subalterno 6 della particella 157 del foglio 45; superficie lorda= 127,3 mq.;

**Con i valori di mercato, al metro quadrato, e al metro cubo per l'area edificabile, determineremo il valore commerciale delle varie particelle, dei CORPI costituenti il LOTTO 1, oggetto di stima:**

- **CORPO A:** valore commerciale= 0,00 euro;

- **CORPO B:** solo particella (lotto edificabile) di cui al foglio 23 , particella 196;

**Valore commerciale della particella 196, al lordo delle decurtazioni:  
1215 mc. x 35 euro/mc.= 42525,00 euro;**

- Ammontare Oneri di Urbanizzazione, come da computo metrico (Allegato 6-C): lire 36294495 ovvero 18744,54 euro;
- Data di stesura del compito metrico: 1-4-1995;
- Rivalutazione al 1-2-2015 (ultimi dati istat disponibili):
  - Capitale iniziale: 18744,54 euro;
  - Rivalutazione: 8984,93 euro;
  - Capitale Rivalutato: 27729,47 euro;
- Quota parte di oneri di urbanizzazione spettante al lotto edificabile di cui alla particella 196 del foglio 23:  $1/8 \times 27729,47 \text{ euro} = 3466,18 \text{ euro}$ ;
- Importo di eventuali more (come da convenzione) e regolarizzazione catastale dell'area: 1000,00 euro;
- Decurtazioni Totali= 3466,18 euro + 1000,00 euro= 4466,18 euro;

**Valore commerciale della particella 196, al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova= 42525,00 euro – 4466,18 euro= 38058,82 euro.**

- **CORPO C:** unità immobiliare (abitazione di tipo economico ; cat. A/3), di cui al subalterno 3 della particella 393 del foglio 45;

**Valore commerciale lordo= 107,76 x 1000,00 euro/mq.= 107760,00 euro;**

Riduzione del valore per occupazione immobile da parte OMISSIS (15% del valore)= 16164,00 euro.

**A detrarre spese per regolarizzazione edilizia e per redazione Attestato di Prestazione Energetica= 2000,00 euro;**

**Valore commerciale dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova= 107760,00-2000,00-16164,00 = 89596,00 euro.**

- **CORPO D:** unità immobiliare (autorimessa ; cat. C/6), di cui al subalterno 2 della particella 393 del foglio 45;

**Valore commerciale lordo= 134,42 x 400,00 euro/mq.= 53786,00 euro;**

Riduzione del valore per occupazione immobile  
da parte OMISSIS (15% del valore)= 8067,90 euro.

**Valore commerciale dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova= 53786,00-8067,90= 45718,10 euro.**

- **CORPO E:** unità immobiliare (abitazione di tipo popolare ; cat. A/4), di cui al subalterno 9 della particella 157 del foglio 45; Valore commerciale= 62,348 mq. x 700,00 euro/mq.= 43643,60 euro.

Riduzione del valore per occupazione immobile  
da parte del locatore (15% del valore)= 6546,54 euro.

**Valore commerciale dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova= 43643,60-6546,54= 37097,06 euro.**

- **CORPO F:** unità immobiliare (magazzino e/o locale di deposito ; cat. C/2), di cui al subalterno 5 della particella 157 del foglio 45; Valore commerciale= 22,1 x 300,00 euro/mq.= 6630,00 euro;

Riduzione del valore per occupazione immobile  
da parte del locatore (15% del valore)= 994,50 euro;

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova= 6630,00-994,50= 5635,50 euro.**

- **CORPO G:** unità immobiliare (negozi e botteghe ; cat. C/1), di cui al subalterno 6 della particella 157 del foglio 45; Valore commerciale= 127,3 mq. x 700,00 euro/mq.= 89110,00 euro;

Riduzione del valore per occupazione immobile  
da parte del locatore (15% del valore)= 13366,50 euro;

**Valore commerciale dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova= 89110,00 – 13366,50= 75743,50 euro.**

-----

**Prezzo di vendita del LOTTO 1 , al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova: sommatoria del valore commerciale netto dei CORPI che  
compongono il Lotto 1;**

ovvero:

- CORPO A= 0,00 euro;
- CORPO B= 38058,82 euro;
- CORPO C= 89596,00 euro;
- CORPO D= 45718,10 euro;
- CORPO E= 37097,06 euro;
- CORPO F= 5636,50 euro;
- CORPO G= 75743,50 euro;

- **PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova = 291849,98 euro.**

**Data generazione  
5-9-2016**

**L'Esperto della stima  
Ing. Carlo Campili**

## **ALLEGATI:**

**ALLEGATO 1-A: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVE ALLE PARTICELLE DEL CORPO A, COMPONENTE IL LOTTO 1, OGGETTO DI VALUTAZIONE;**

**ALLEGATO 1-B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVE ALLE PARTICELLE DEL CORPO B, COMPONENTE IL LOTTO 1, OGGETTO DI VALUTAZIONE;**

**ALLEGATO 1-C: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVE ALLE PARTICELLE DEL CORPO C, COMPONENTE IL LOTTO 1, OGGETTO DI VALUTAZIONE;**

**ALLEGATO 1-D: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVE ALLE PARTICELLE DEL CORPO D, COMPONENTE IL LOTTO 1, OGGETTO DI VALUTAZIONE;**

**ALLEGATO 1-E: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVE ALLE PARTICELLE DEL CORPO E, COMPONENTE IL LOTTO 1, OGGETTO DI VALUTAZIONE;**

**ALLEGATO 1-F: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVE ALLE PARTICELLE DEL CORPO F, COMPONENTE IL LOTTO 1, OGGETTO DI VALUTAZIONE;**

**ALLEGATO 1-G: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVE ALLE PARTICELLE DEL CORPO G, COMPONENTE IL LOTTO 1, OGGETTO DI VALUTAZIONE;**

**ALLEGATO 2: PLANIMETRIE INDICATIVE, RELATIVE AI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO, OGGETTO DI VALUTAZIONE;**

**ALLEGATO 3: VISURE CATASTALI;**

**ALLEGATO 4: VERBALE DI ACCESSO; BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI: RISULTATO INTERROGAZIONE PER IL COMUNE DI AVIGLIANO UMBRO (TR);**

**ALLEGATO 5: CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE, RELATIVI AD ALCUNE DELLE U.I. DEI CORPI COMPONENTI IL LOTTO 1, OGGETTO DI VALUTAZIONE;**

**ALLEGATO 6-A: CONVENZIONE E PLANIMETRIA RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER AVIGLIANO UMBRO - CENTRALE;**

**ALLEGATO 6-B: CONVENZIONE E PLANIMETRIA RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER AVIGLIANO UMBRO - DUNAROBBA;**

**ALLEGATO 6-C: COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVO AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER AVIGLIANO UMBRO – DUNAROBBA;**

**ALLEGATO 6-D: RELAZIONE RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER AVIGLIANO UMBRO - DUNAROBBA;**

# Tribunale di Terni

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **221/2015**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
13-10-2016 ore 9,50

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

Custode Giudiziario: **Francesca Clerico'**

**ALLEGATO 1-A al  
RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE:**

**DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA RELATIVA  
ALLE PARTICELLE DEL  
CORPO A, COMPONENTE IL  
LOTTO 1, OGGETTO DI  
VALUTAZIONE;**

Esperto alla stima: **Ing. Carlo Campili**

Codice fiscale: CMPCLR74P06L117F

Partita IVA: --

Studio in: Via S. Liberatore 1 - 05039 Stroncone

Telefono: 3407908594

Fax: 0744-608227

Email: sanfrancescoinn@tin.it

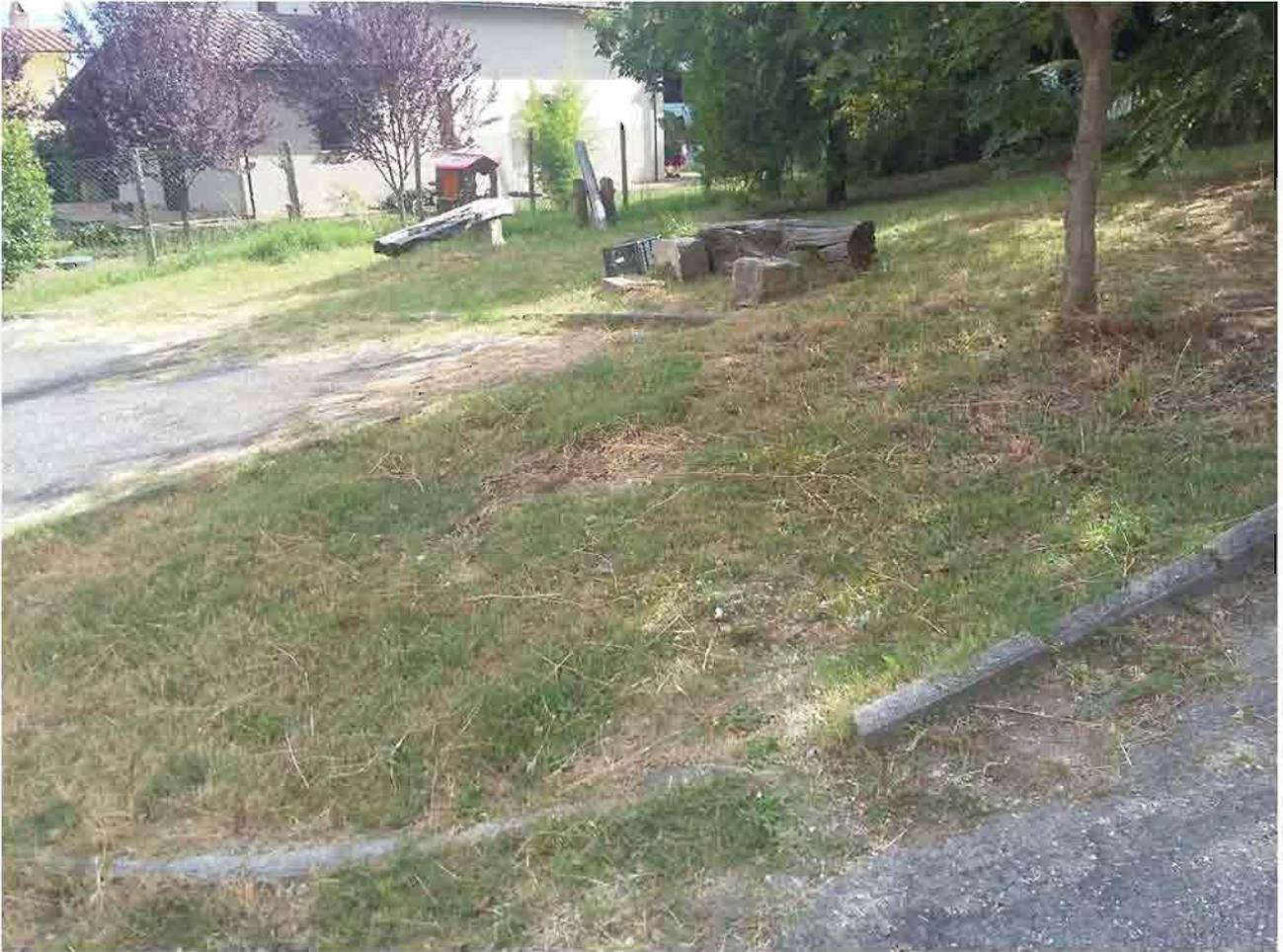
Pec: carlo.campili@ingpec.eu



*Illustrazione 1: zoom sull'area di lottizzazione (fonte google maps)*



*Illustrazione 2: prospetto dell'area*



*Illustrazione 3: prospetto dell'area*

# Tribunale di Terni

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **221/2015**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
13-10-2016 ore 9,50

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

Custode Giudiziario: **Francesca Clerico'**

**ALLEGATO 1-B al  
RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE:**

**DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA RELATIVA  
ALLE PARTICELLE DEL  
CORPO B, COMPONENTE IL  
LOTTO 1, OGGETTO DI  
VALUTAZIONE;**

Esperto alla stima: **Ing. Carlo Campili**

Codice fiscale: CMPCLR74P06L117F

Partita IVA: --

Studio in: Via S. Liberatore 1 - 05039 Stroncone

Telefono: 3407908594

Fax: 0744-608227

Email: sanfrancescoinn@tin.it

Pec: carlo.campili@ingpec.eu



*Illustrazione 1: zoom sull'area della lottizzazione (fonte google maps)*



*Illustrazione 2: prospetto dell'area (fonte google maps)*



*Illustrazione 3: prospetto dell'area*



*Illustrazione 4: prospetto dell'area*

# Tribunale di Terni

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **221/2015**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
13-10-2016 ore 9,50

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

Custode Giudiziario: **Francesca Clerico'**

**ALLEGATO 1-C al  
RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE:**

**DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA RELATIVA  
ALLA PARTICELLA DEL  
CORPO C, COMPONENTE IL  
LOTTO 1, OGGETTO DI  
VALUTAZIONE;**

Esperto alla stima: **Ing. Carlo Campili**

Codice fiscale: CMPCLR74P06L117F

Partita IVA: --

Studio in: Via S. Liberatore 1 - 05039 Stroncone

Telefono: 3407908594

Fax: 0744-608227

Email: sanfrancescoinn@tin.it

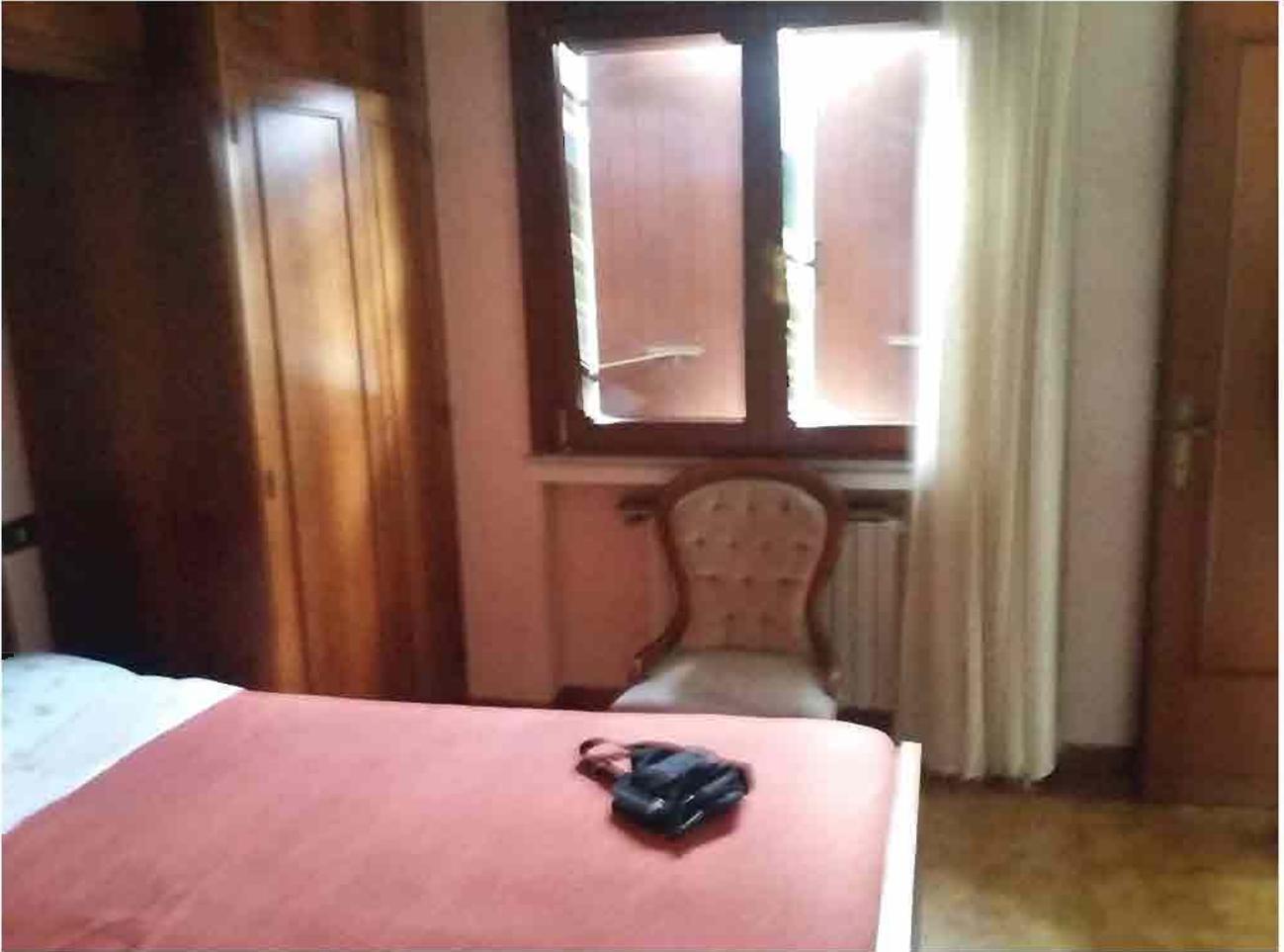
Pec: carlo.campili@ingpec.eu



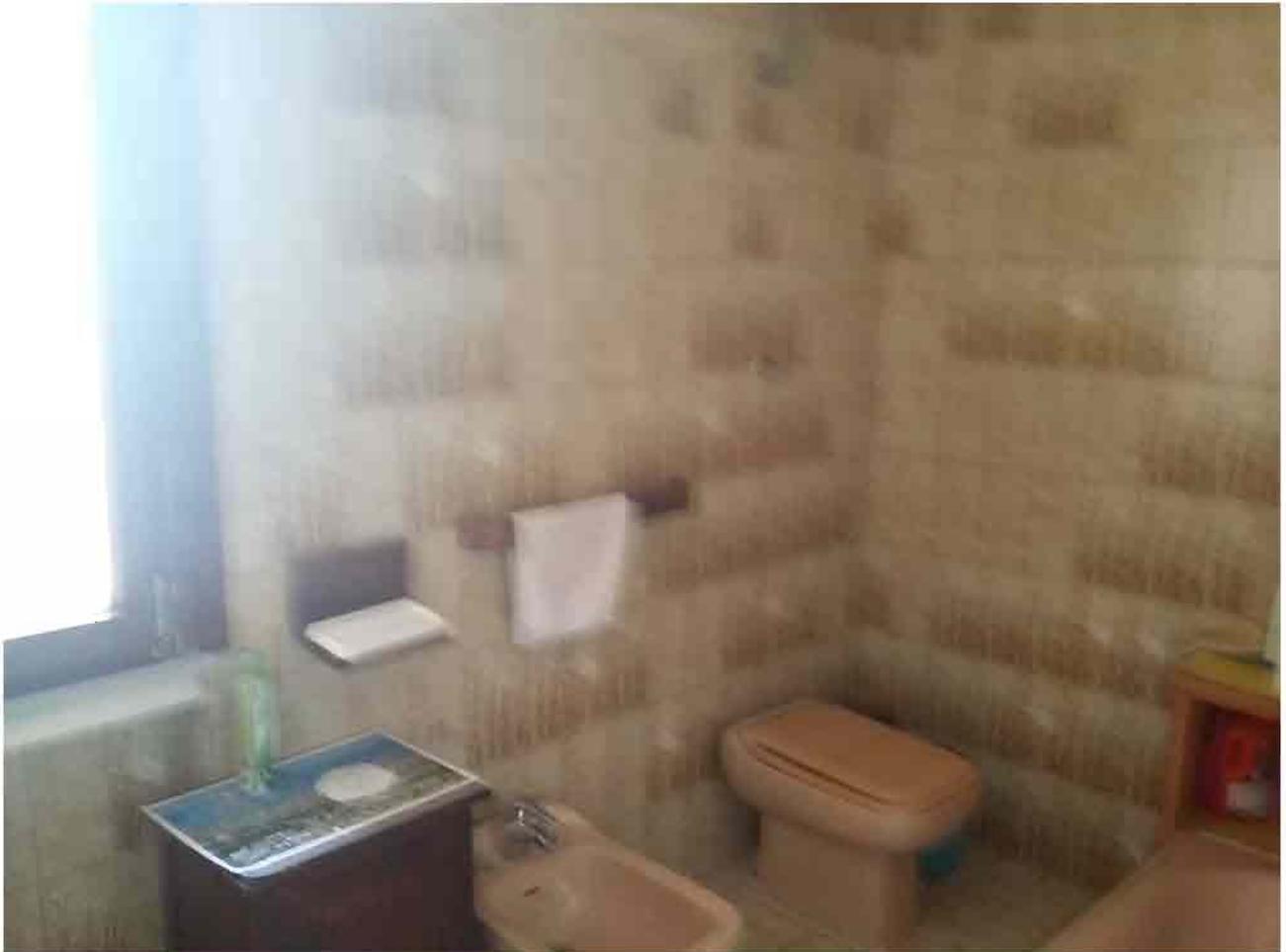
*Illustrazione 2: prospetto d'ingresso dell'abitazione*



*Illustrazione 3: prospetto dell'abitazione*



*Illustrazione 5: interno dell'abitazione; camera*



*Illustrazione 6: interno dell'abitazione; bagno*

# Tribunale di Terni

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **221/2015**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
13-10-2016 ore 9,50

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

Custode Giudiziario: **Francesca Clerico'**

**ALLEGATO 1-D al  
RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE:**

**DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA RELATIVA  
ALLA PARTICELLA DEL  
CORPO D, COMPONENTE IL  
LOTTO 1, OGGETTO DI  
VALUTAZIONE;**

Esperto alla stima: **Ing. Carlo Campili**

Codice fiscale: CMPCLR74P06L117F

Partita IVA: --

Studio in: Via S. Liberatore 1 - 05039 Stroncone

Telefono: 3407908594

Fax: 0744-608227

Email: sanfrancescoinn@tin.it

Pec: carlo.campili@ingpec.eu



*Illustrazione 1: zoom sul fabbricato di via B. Croce (fonte google maps)*



*Illustrazione 2: ingresso del garage*



*Illustrazione 4: interno del garage*



*Illustrazione 5: interno del garage*

# Tribunale di Terni

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **221/2015**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
13-10-2016 ore 9,50

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

Custode Giudiziario: **Francesca Clerico'**

**ALLEGATO 1-E al  
RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE:**

**DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA RELATIVA  
ALLA PARTICELLA DEL  
CORPO E, COMPONENTE IL  
LOTTO 1, OGGETTO DI  
VALUTAZIONE;**

Esperto alla stima: **Ing. Carlo Campili**

Codice fiscale: CMPCRL74P06L117F

Partita IVA: --

Studio in: Via S. Liberatore 1 - 05039 Stroncone

Telefono: 3407908594

Fax: 0744-608227

Email: sanfrancescoinn@tin.it

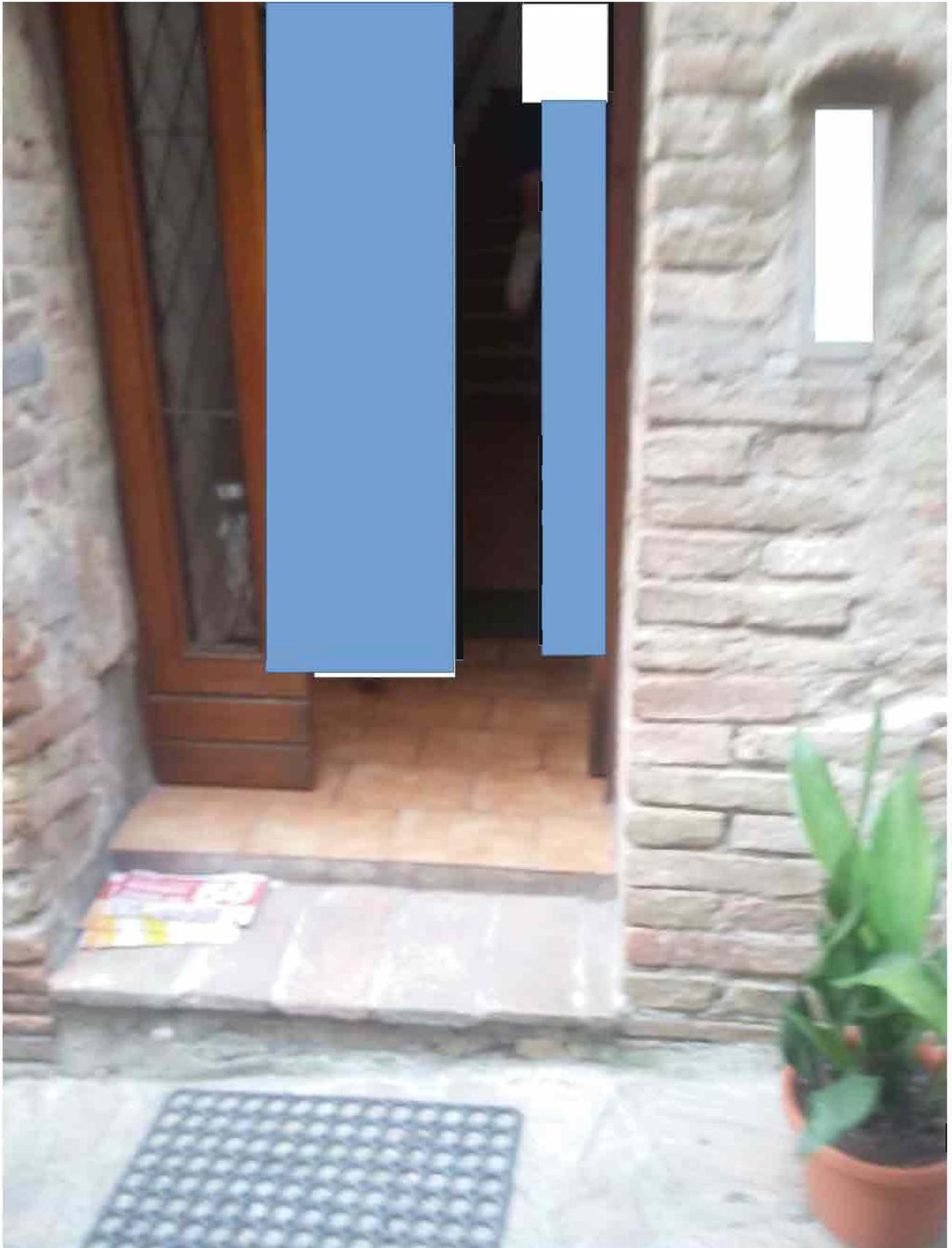
Pec: carlo.campili@ingpec.eu



*Illustrazione 1: zoom su piazza del teatro (fonte google maps)*



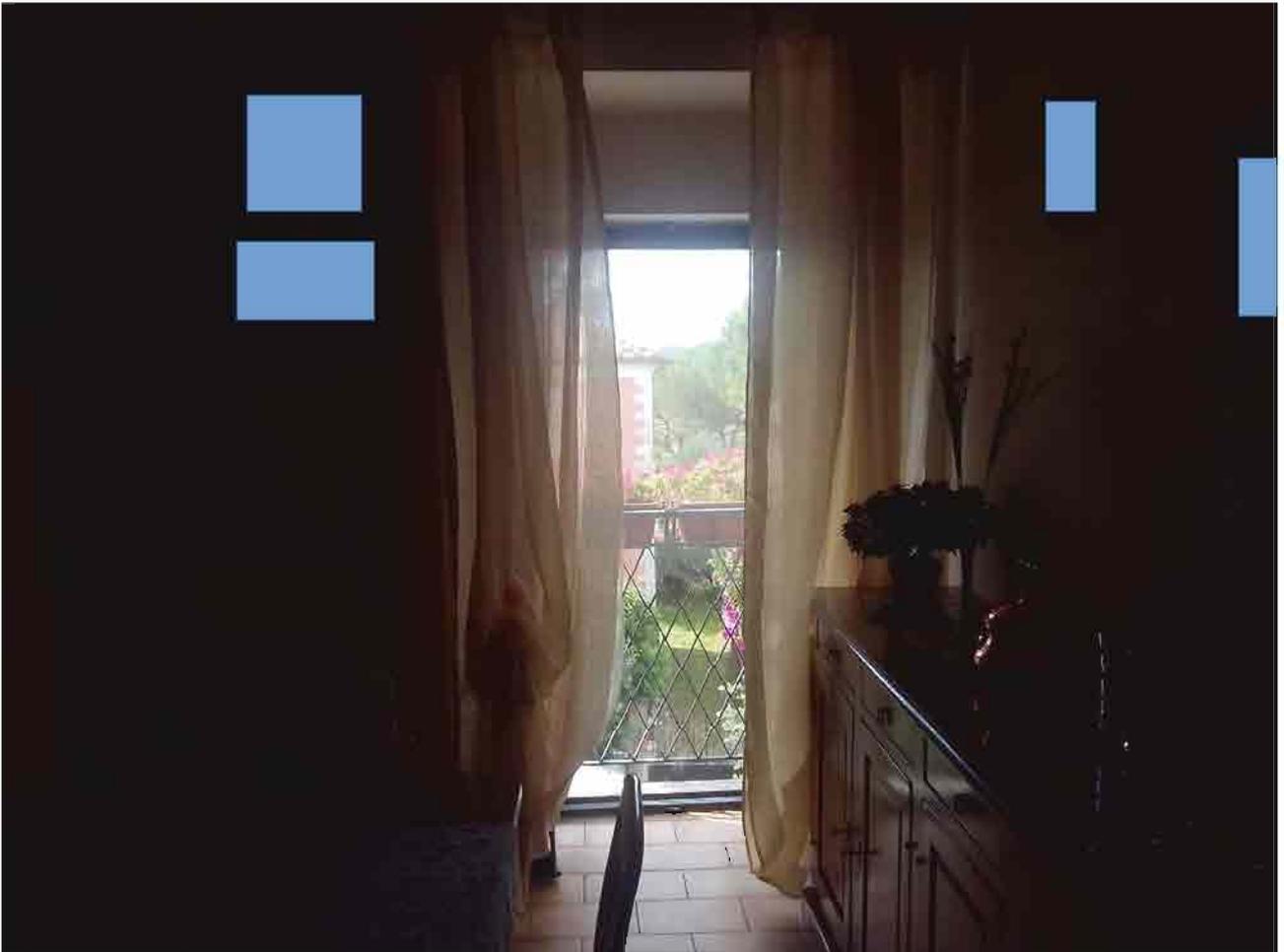
*Illustrazione 2: prospetto su piazza del teatro*



*Illustrazione 3: ingresso condominiale su via montegrappa*



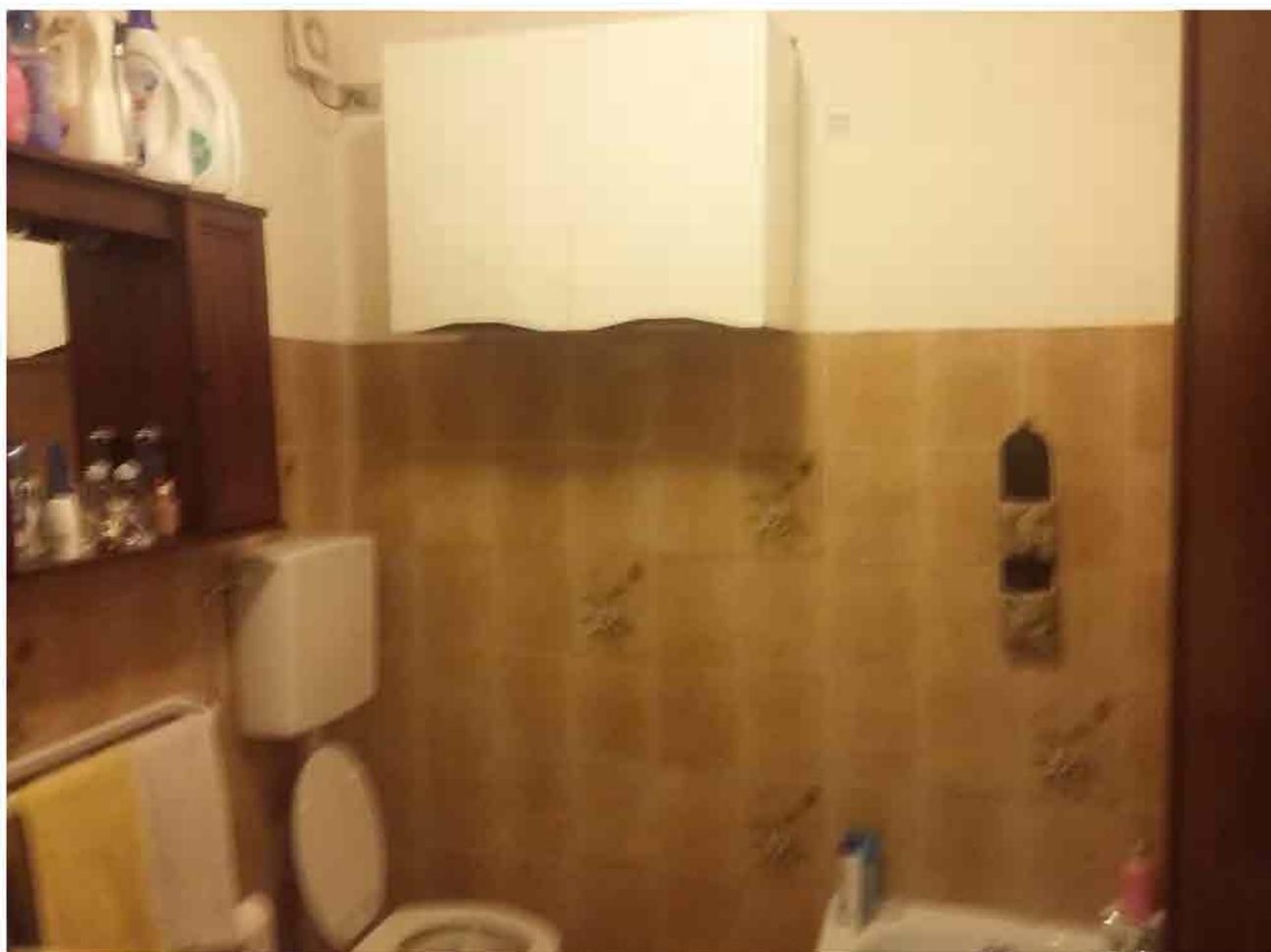
*Illustrazione 4: interno dell'abitazione; soggiorno-cucina*



*Illustrazione 5: interno dell'abitazione , con vista su piazza del teatro*



*Illustrazione 6: interno dell'abitazione; camera*



*Illustrazione 7: interno dell'abitazione; bagno*

# Tribunale di Terni

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **221/2015**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
13-10-2016 ore 9,50

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

Custode Giudiziario: **Francesca Clerico'**

**ALLEGATO 1-F al  
RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE:**

**DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA RELATIVA  
ALLA PARTICELLA DEL  
CORPO F, COMPONENTE IL  
LOTTO 1, OGGETTO DI  
VALUTAZIONE;**

Esperto alla stima: **Ing. Carlo Campili**

Codice fiscale: CMPCRL74P06L117F

Partita IVA: --

Studio in: Via S. Liberatore 1 - 05039 Stroncone

Telefono: 3407908594

Fax: 0744-608227

Email: sanfrancescoinn@tin.it

Pec: carlo.campili@ingpec.eu



*Illustrazione 1: zoom su piazza del teatro (fonte google maps)*



*Illustrazione 2: prospetto su piazza del teatro*

# Tribunale di Terni

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **221/2015**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
13-10-2016 ore 9,50

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

Custode Giudiziario: **Francesca Clerico'**

**ALLEGATO 1-G al  
RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE:**

**DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA RELATIVA  
ALLA PARTICELLA DEL  
CORPO G, COMPONENTE IL  
LOTTO 1, OGGETTO DI  
VALUTAZIONE;**

Esperto alla stima: **Ing. Carlo Campili**

Codice fiscale: CMPCRL74P06L117F

Partita IVA: --

Studio in: Via S. Liberatore 1 - 05039 Stroncone

Telefono: 3407908594

Fax: 0744-608227

Email: sanfrancescoinn@tin.it

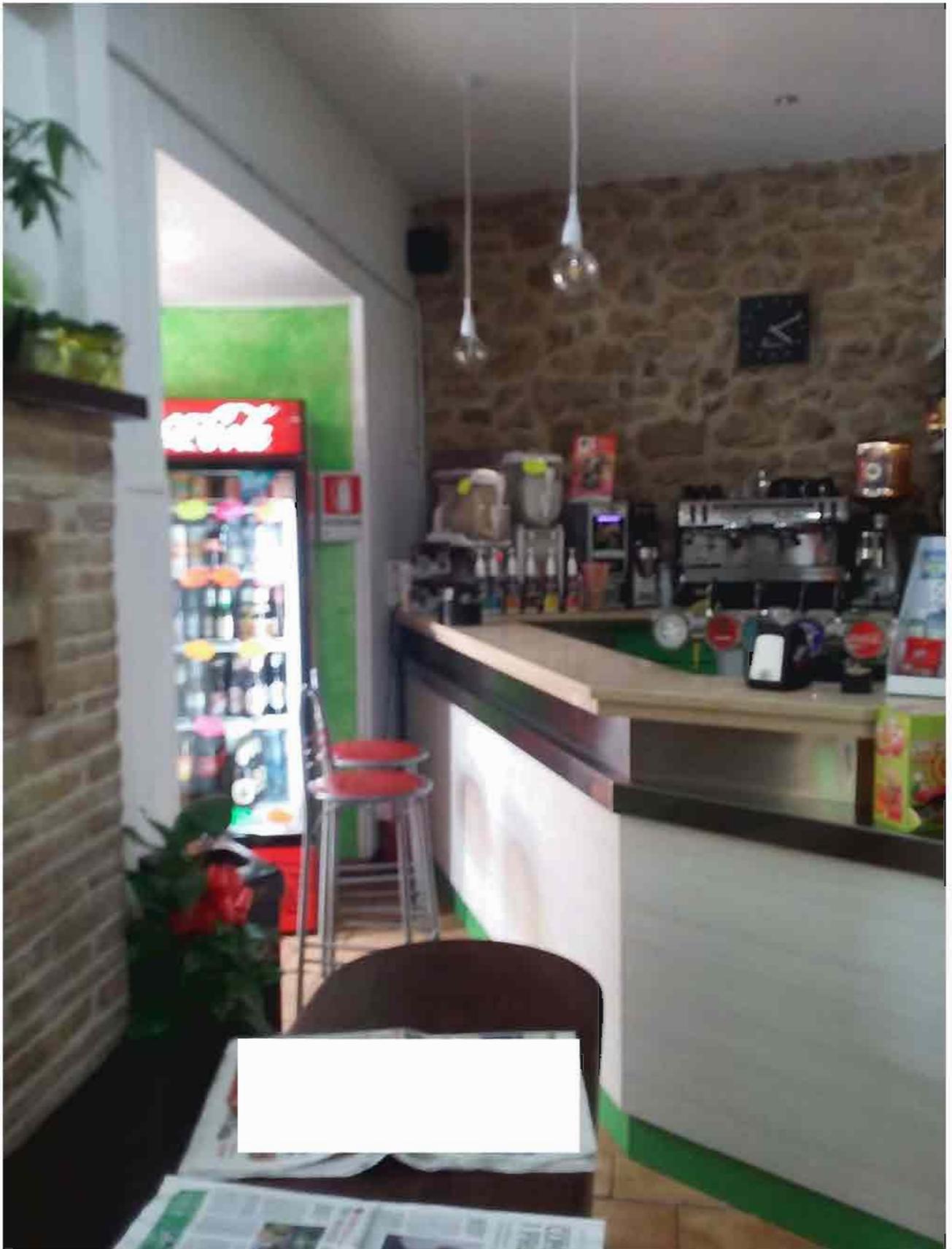
Pec: carlo.campili@ingpec.eu



*Illustrazione 1: zoom su piazza del teatro (fonte google maps)*



*Illustrazione 2: prospetto su piazza del teatro*



*Illustrazione 3: interno del locale*



*Illustrazione 4: interno del locale*



*Illustrazione 5: interno del locale; cucina*



*Illustrazione 6: prospetto su via Galliano*

# Tribunale di Terni

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **221/2015**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
13-10-2016 ore 9,50

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

Custode Giudiziario: **Francesca Clerico'**

**ALLEGATO 2 al  
RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE:**

**PLANIMETRIE INDICATIVE,  
RELATIVE AI CORPI  
COSTITUENTI IL LOTTO,  
OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Esperto alla stima: **Ing. Carlo Campili**

Codice fiscale: **CMPCRL74P06L117F**

Partita IVA: --

Studio in: **Via S. Liberatore 1 - 05039 Stroncone**

Telefono: **3407908594**

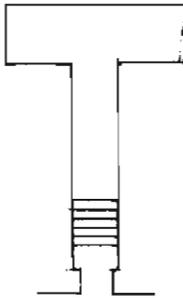
Fax: **0744-608227**

Email: **sanfrancescoinn@tin.it**

Pec: **carlo.campili@ingpec.eu**

LIANO UMBRO(M258) - < Foglio: 45 Particella: 157 - Subaltemo 5 >

fos. fond. 45/5



PIANO INTERIATO  
1:200



ORIENTAMENTO

Data: 25/07/2016 - n. TR0050013 - Richiedente CTU RGN 221 /2015CAMPILICARLE

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0036653 del 19/05/2016

Planimetria di u.i. u.i. in Comune di Avigliano Umbro

Piazza Del Teatro - Avigliano

niv. 3-4

Identificativi Catastrali:

Sezione  
Foglio 45  
Particella 157  
Subalterno 6

Completata da:



Scheda n. 1 Scala 1:200



Catastro del Fabbricato - Situazione al 25/07/2016 - Comune di AVIGLIANO UMBRO (042381) - Foglio 45 Particella 157 - Subalterno 6 -  
PIAZZA DEL TEATRO n. 3 a. 4 piano - I.

Ultima Planimetria in atti

Data: 25/07/2016 - n. TR0050013 - Richiedente CTU RGN 221 /2015CAMPILICARLE/  
Tre schede - Formato di fog. - A4(210x297) - Esc. di scala: 1:1

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

Dichiarazione protocollo n. TR0043035 del 23/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Avigliano Umbro,  
Via Croce Benedetto

oiv. 2

Identificativi Catastali:

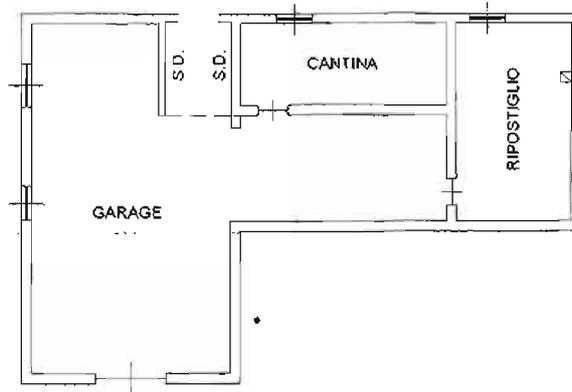
Sezione:  
Foglio: 45  
Particella: 393  
Subalterno: 2

Compilata da:



Scheda n. 1      Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 25/07/2016 - Comune di AVIGLIANO UMBRO(MI288) - < Foglio: 45 Particella: 393 - Subalterno 2 >  
VIA BENEDETTO CROCE n. 2 piano: S1;



PIANO SEMINTERRATO H230

Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0043035 del 23/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Avigliano Umbro

Via Croce Benedetto

oiv. 2

Identificativi Catastali:

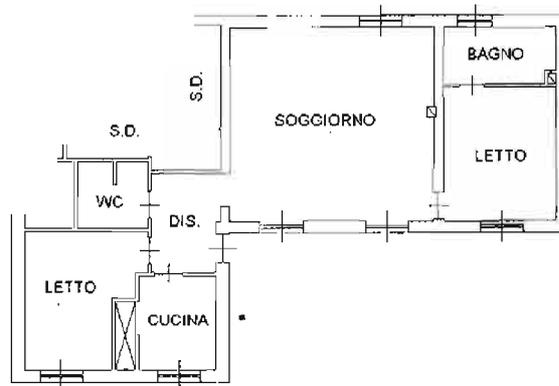
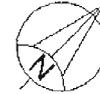
Sezione:  
Foglio: 45  
Particella: 393  
Subalterno: 3

Compilata da:

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/07/2016 - Comune di AVIGLIANO UMBRO (M2S87) - < Foglio: 45 Particella: 393 - Subalterno 3 ->  
VIA BENEDETTO CROCE n. 2 piano: T;



PIANO RIALZATO H270

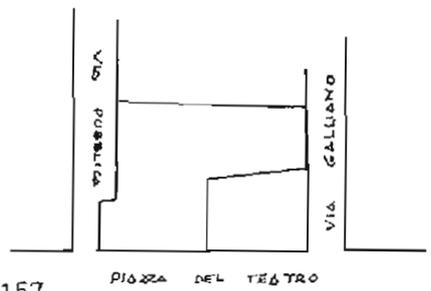
Ultima Planimetria in atti

Presentazione: 21/12/1987 - Data: 01/09/2016 - n. TR0005425 - Richiedente CAMPITI CARLO  
dati di 1 - Formato di req.: A3(297x420) - Part. di scala: 1:1

**ELABORATO PLANIMETRICO- Retrote di mappa in scala 1:500 ed elenco dei subalberni attribuiti**

**COMUNE DI AVIGLIANO UMBRO - Foglio n. 45 Particella 157**

Scala 1:500



Particella 157

- Sub 1-2-3 Soppressi per demolizione
- Sub 4 Soppressa per fusione

**Sub.12 -Dopo essere non accessibile (androne, scala, corridoio cantina)**

**Sub. 5 -Cantina al piano interrato (settestrada)**

**Sub. 6 -Magazzino al piano terreno**

**Sub. 7 -Appartamento int.2 al primo piano e cantina al 1°p.**

**Sub. 8 - " " 4 al Secondo " " " " "**

**Sub. 9 - " " 3 " " " " " " "**

**Sub.10 - " " 6 " terzo " " " " "**

**Sub.11 - " " 5 " " " " " " "**

**Sub/ 13-Cantina ex 158/1** [redacted]

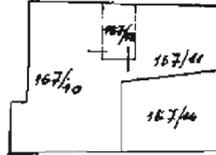
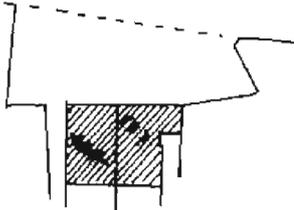
**Sub. 14 Fabbricato ex 157/4 e 158/3** [redacted]  
**(Partite 231-414)**

Elaborato planimetrico > - Sub:

**Piano Terzo**

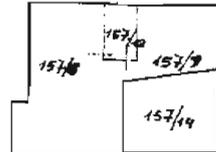
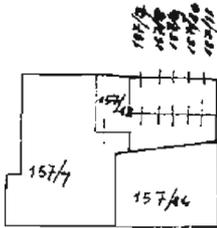
Estratto di mappa

Scala 1:1000



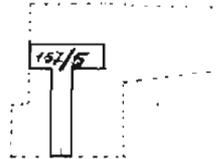
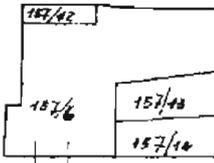
**Piano Primo**

**Piano Secondo**

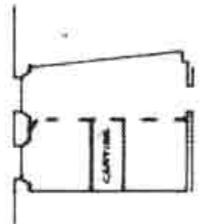


**Piano Terrano**

**Piano interrato sotto strada**

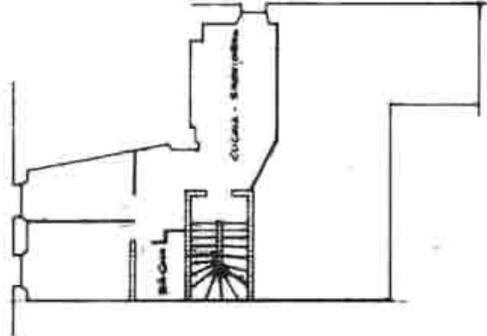


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

41.2.76



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



01373695

f.45 quad. 157/9

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

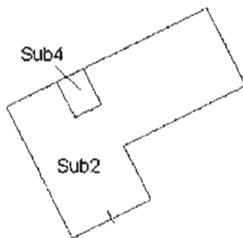
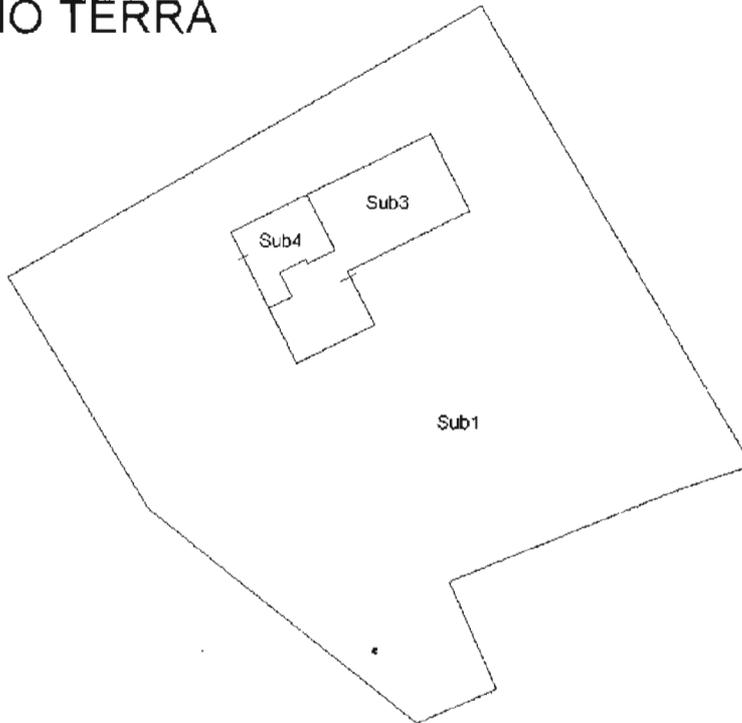
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>
Compilato da:


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

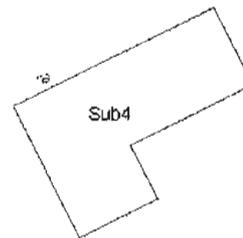
Comune di Avigliano Umbro	Protocollo n. TR0043035 del 23/06/2006
Sezione: Foglio: 45 Particella: 393	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei fabbricati - Situazione al 29/08/2016 - Comune di AVIGLIANO UMBRO (MZ58) - < Foglio: 45 - Particella: 393 - Elaborato planimetrico >

### PIANO TERRA

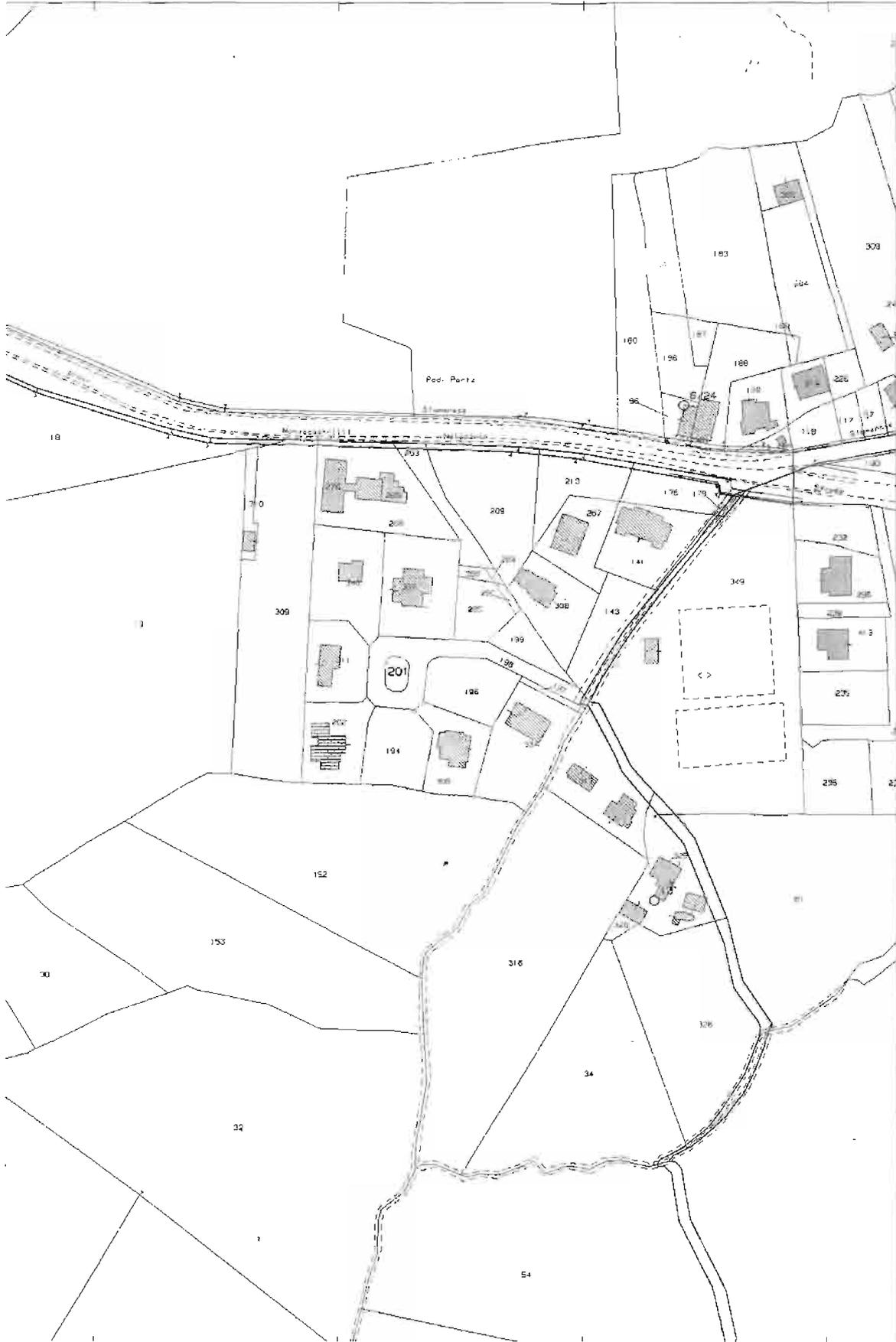


### PIANO SEMINTERRATO



### PIANO SOTTOTETTO

Ultima planimetria in atti







**Tribunale di Terni**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. 221/2015

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
13-10-2016 ore 9,50

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

Custode Giudiziario:  
**Francesca Clerico'**

**INTEGRAZIONE**  
**AL**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

Esperto alla stima:  
Ing. Carlo Campili  
Codice fiscale:  
CMPCRL74P06L117F  
Studio in:  
Via S. Liberatore 1 - 05039 Stroncone  
Telefono:  
3407908594  
Fax:  
0744-608227  
email: sanfrancescoinn@tin.it  
pec: carlo.campili@ingpec.eu

## Beni in Avigliano Umbro (Terni)

### **LOTTO: 001**

**Il Lotto 001 , di cui al presente Rapporto di Valutazione, si compone dei seguenti Corpi:**

- **Corpo A**: terreni di cui al foglio 63, numeri 330, 370 e 371;
- **Corpo B**: terreni di cui al foglio 23, numeri 196, 197, 198, 199, 201, 285, 288, 289, 290 e 293;
- **Corpo C**: unità immobiliare (cat. A/3) di cui al foglio 45, numero 393 sub.3;
- **Corpo D**: unità immobiliare (cat. C/6) di cui al foglio 45, numero 393 sub.2;
- **Corpo E**: unità immobiliare (cat. A/4) di cui al foglio 45, numero 157 sub.9;
- **Corpo F**: unità immobiliare (cat. C/2) di cui al foglio 45, numero 157 sub.5;
- **Corpo G**: unità immobiliare (cat. C/1) di cui al foglio 45, numero 157 sub.6;

---

Per quanto riguarda il “**Subalterno 15 della Particella 157, natura C6, consistenza 31 mq., via Galliano 3, Piano Terra**”, da sopralluoghi in sito e da documentazione allegata (**Allegato 3**), non esiste da nessuna parte.

Dall’Elaborato Planimetrico relativo alla particella 157, il numero dei subalterni si arresta infatti a 14; e quindi non vi è alcun sub.15.

Viceversa il numero civico 3 di via Galliano è relativo ad altra proprietà.

In conseguenza di ciò, il **sub.15 della particella 157**, viene escluso dalla massa immobiliare valutabile.

**INTEGRAZIONE AL  
RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
del LOTTO 1**

Per una migliore eloquenza ovvero per una chiara comprensione del risultato estimativo raggiunto, all'interno del Rapporto di Valutazione depositato in data 8-9-2016, il sottoscritto Ing. Carlo Campili, in qualità di CTU, con la presente integrazione decide che, anche in funzione delle frazioni pignorate che sono agli atti, la massa stimata del **LOTTO 1** vada ripartita nei seguenti 3 sotto **LOTTI**:

**Lotto 1A** (coincidente col **CORPO B**); “diritti di piena proprietà (1/1)”, sui seguenti immobili:

- **Corpo B**: terreni di cui al foglio 23, numeri 196, 197, 198, 199, 201, 285, 288, 289, 290 e 293;
- **PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 1A**, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova = **38058,82 euro**.

**Lotto 1B** (comprendente i **CORPI A, C, E, F, G**); “diritti di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo)”, sui seguenti immobili:

- **Corpo A**: terreni di cui al foglio 63, numeri 330, 370 e 371;
- **Corpo C**: unità immobiliare (cat. A/3) di cui al foglio 45, numero 393 sub.3;
- **Corpo E**: unità immobiliare (cat. A/4) di cui al foglio 45, numero 157 sub.9;
- **Corpo F**: unità immobiliare (cat. C/2) di cui al foglio 45, numero 157 sub.5;
- **Corpo G**: unità immobiliare (cat. C/1) di cui al foglio 45, numero 157 sub.6;
- **PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 1B**, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova = **208073,06 euro**.

**Lotto 1C** (coincidente col **CORPO D**); “diritti di proprietà per le quote di  $\frac{1}{4}$  e di  $\frac{2}{4}$ ; ovvero per la quota di  $\frac{3}{4}$ ”, sul seguente immobile:

- **Corpo D**: unità immobiliare (cat. C/6) di cui al foglio 45, numero 393 sub.2;
  - **PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 1C**, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova = **45718,10 euro**.
-

**La somma dei prezzi di vendita dei LOTTI 1A, 1B e 1C è pari a:  
38058,82 + 208073,06 + 45718,10= 291849,98 euro; coincidente esattamente col prezzo di  
vendita stimato del LOTTO1.**

**Data generazione  
9-9-2016**

**L'Esperto della stima  
Ing. Carlo Campili**