

---

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

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: **omissis**

N° gen. Rep. **46/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003**

**Esperto alla stima:** Geom. Marco Rondinelli  
**Codice fiscale:** RNDMRC71D18L117U  
**Studio in:** Via G.C. Beccaria 27 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744/58991  
**Email:** geom.marco.rondinelli@gmail.com  
**Pec:** marco.rondinelli@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Vocabolo Casali 71 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** omissis Proprietaria per l'area 1/2 - Usufrutto su proprietà superficiaria 1/2 omissis Proprietà per l'area 1/2 omissis Nuda proprietà superficiaria 1/2 - Proprietà superficiaria 1/2, foglio 160, particella 427, subalterno 54, indirizzo Vocabolo Casali 71, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 18, superficie 18, rendita € 37,18

**Bene:** Via Molise 9/B - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** omissis, foglio 89, particella 247, subalterno 42, indirizzo Via Molise 9/B, scala A, interno 7, piano 4, comune Terni, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5, superficie 109, rendita € 497,09

**Corpo:** B

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** omissis, foglio 89, particella 247, subalterno 11, indirizzo Via Molise 9/B, piano T, comune Terni, categoria C/6, classe 6, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30,37

**Bene:** Strada Fontana della Mandorla 42 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** omissis, foglio 73, particella 1347, indirizzo Strada Fontana della Mandorla 42, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 39, superficie 46, rendita € 80,57

**Corpo:** B

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** omissis, sezione censuaria Terni foglio 73, particella 1215, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 2010, reddito dominicale: € 10,90, reddito agrario: € 5,19,

**Corpo:** C

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** omissis, sezione censuaria Terni foglio 73, particella 1346, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 1422, reddito dominicale: € 7,71, reddito agrario: € 3,67,



## 2. Stato di possesso

**Bene:** Vocabolo Casali 71 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Bene:** Via Molise 9/B - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo (comodato d'uso gratuito)

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato con titolo (comodato d'uso gratuito)

**Bene:** Strada Fontana della Mandorla 42 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Corpo:** C

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Vocabolo Casali 71 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** Via Molise 9/B - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** Strada Fontana della Mandorla 42 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti



**Bene:** Vocabolo Casali 71 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA, Banca Popolare di Spoleto S.p.a.

**Bene:** Via Molise 9/B - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Monte dei Paschi di Siena, Eurofradi S.r.l., UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA, Banca Popolare di Spoleto S.p.a.

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** Banca Monte dei Paschi di Siena, Eurofradi S.r.l., UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA, Banca Popolare di Spoleto S.p.a.

**Bene:** Strada Fontana della Mandorla 42 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA, Banca Popolare di Spoleto S.p.a.

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA, Banca Popolare di Spoleto S.p.a.

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA, Banca Popolare di Spoleto S.p.a.

## 5 Comproprietari

**Beni:** Vocabolo Casali 71 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via Molise 9/B - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Strada Fontana della Mandorla 42 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

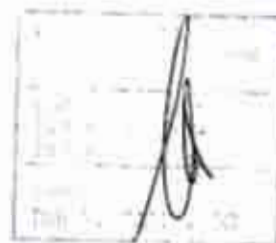
**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno



**6. Misure Penali****Beni:** Vocabolo Casali 71 - Terni - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**Beni:** Via Molise 9/B - Terni - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 002**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**Corpo:** B**Misure Penali:** NO**Beni:** Strada Fontana della Mandorla 42 - Terni - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 003**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**Corpo:** B**Misure Penali:** NO**Corpo:** C**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Vocabolo Casali 71 - Terni - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** si**Bene:** Via Molise 9/B - Terni - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 002**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** si**Corpo:** B**Continuità delle trascrizioni:** si**Bene:** Strada Fontana della Mandorla 42 - Terni - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 003**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** si**Corpo:** B**Continuità delle trascrizioni:** si**Corpo:** C**Continuità delle trascrizioni:** si**8. Prezzo**

**Bene:** Vocabolo Casali 71 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** Via Molise 9/B - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** Strada Fontana della Mandoria 42 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 003

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Terni (TR)**  
**Località/Frazione Terni**  
**Vocabolo Casali 71**

### **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.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Terni, Vocabolo Casali 71**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** omissis proprietaria per l'area 1/2 - Usufrutto su proprietà superficaria 1/2 omissis Proprietà per l'area 1/2 omissis Nuda proprietà superficaria 1/2 - Proprietà superficaria 1/2, foglio 160, particella 427, subalterno 54, indirizzo Vocabolo Casali 71, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 18, superficie 18, rendita € 37,18

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La zona è in periferia rispetto al centro cittadino ma è servito da tutte le utenze e dà i relativi servizi pubblici.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.



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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro omissis; Iscritto/trascritto a Terni in data 09/04/2013 al n. 400

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.a. contro omissis; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/07/2013 al n. 796

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro omissis iscritto/trascritto a Terni in data 10/03/2015 al n. 1508;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietario/i ante ventennio al **23/12/1997**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Clericò Luciano, in data 28/07/1989, al n. 47270/16199; trascritto a Terni, in data 10/08/1989, al n. 5191.

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 23/12/1997 al 01/03/2016. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 23/12/1997, al n. 4/823; trascritto a Terni, in data 02/03/1998, al n. 1311.

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 01/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Pasqualini Gian Luca, in data 01/03/2016, al n. 65039; trascritto a Terni, in data 24/03/2016, al n. 2119.

Note: Atto pubblico del 01/03/2016 trascritto in data 24/03/2016 n. 2119.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Garage o autorimessa [G]**





Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15.12.2008

#### Note sulla conformità:

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **A**

Locale ad uso garage

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ommissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

È posto al piano: S1

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

Stato di manutenzione generale: buono

#### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale netta	18,00	1,00	18,00
		<b>18,00</b>		<b>18,00</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Terni



Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Garage

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 350

Valore di mercato max. (€/mq): 700

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si procede alla descrizione dettagliata degli immobili circa le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, circa la loro consistenza in superficie, sullo stato di manutenzione delle parti componenti e alle eventuali opere di ripristino o di manutenzione, alla valutazione del grado di vetustà e delle altre notizie ritenuti utili alla valutazione.

Si è ritenuto procedere all'individuazione del valore del bene in esame effettuando, ove possibile, la media di due valori di stima ricavati con la valutazione al metro quadrato del prezzo di mercato di immobili simili nella zona in base alla qualità e classe degli stessi.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari agenzia del Territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quotazioni immobiliari Camera di Commercio;

Altre fonti di informazione: Agenzie del settore.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	18,00	€ 500,00	€ 9.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.000,00
Valore corpo			€ 9.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.000,00



#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

A	Garage o auto-rimessa [G]	18,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
---	---------------------------	-------	------------	------------

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 7.650,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Beni in Terni (TR)**  
Località/Frazione Terni  
Via Molise 9/B

**Lotto: 002**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Molise 9/B**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 89, particella 247, subalterno 42, indirizzo Via Molise 9/B, scala A, interno 7, piano 4, comune Terni, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5, superficie 109, rendita € 497,09

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione tramezzo interno

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Variazione catastale: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Demolizione di un tramezzo interno

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Molise 9/B

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 89, particella 247, subalterno 11, indirizzo Via Molise 9/B, piano T, comune Terni, categoria C/6, classe 6, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30,37

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La zona è in semiperiferia rispetto al centro cittadino ma è servita da tutte le utenze e dà i relativi servizi pubblici.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni), Via Molise 9/B**

Occupato dal figlio in comodato d'uso gratuito.

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), Via Molise 9/B**

Occupato dal figlio in comodato d'uso gratuito.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

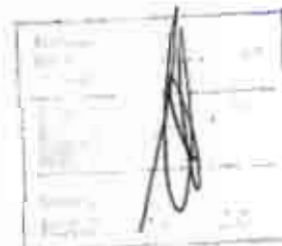
### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

Nessuna.

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

Nessuna.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena contro omissis; Iscritto/trascritto a Terni in data 08/06/2002 al n. 1146

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

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena contro omissis; Iscritto/trascritto a Terni in data 03/11/2009 al n. 2695

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

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Eurofradi S.r.l. contro omissis; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/07/2011 al n. 1374

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

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro omissis; Iscritto/trascritto a Terni in data 09/04/2013 al n. 400

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

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.a. contro omissis; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/07/2013 al n. 796

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

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro omissis iscritto/trascritto a Terni in data 10/03/2015 al n. 1508;

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

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.



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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni), Via Molise 9/B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 65,00/mese circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), Via Molise 9/B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietario/i ante ventennio al 12/06/1985. In forza di atto di compravendita - in data 18/05/1972, al n. 14369/8276; trascritto a Spoleto, in data 06/06/1972, al n. 3083.

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 12/06/1985 al 17/06/2000. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 12/06/1985, al n. 49/605; trascritto a Terni, in data 04/07/1985, al n. 3473.

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 17/06/2000 al 06/06/2002. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 17/06/2000, al n. 52/869; trascritto a Terni, in data 26/07/2000, al n. 5218.

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 06/06/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - in data 06/06/2002, al n. 24224/3275; trascritto a Terni, in data 08/06/2002, al n. 4168.

Note: Atto trascritto in Terni in data 26/04/2013 n. 3003 i signori omissis vendevano ai signori

omissis il compendio immobiliare, l'efficacia del presente atto era sottoposta alla condizione sospensiva della cancellazione dell'ipoteca giudiziale del 21.07.2011 n. 1374.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Molise 9/B**

Numero pratica: Permesso di Costruire

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione compendio immobiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/06/1971 al n. di prot. 16040

Abitabilità/agibilità in data 13/10/1972 al n. di prot. 11421

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15.12.2008

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15.12.2008

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi: 8**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **101,00**

È posto al piano: **4**

L'edificio è stato costruito nel: **1970**

ha un'altezza utile interna di circa m. **3.00**

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale netta	101,00	1,00	101,00
		<b>101,00</b>		<b>101,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: **2-2016**

Zona: **Terni**

Tipo di destinazione: **Residenziale**

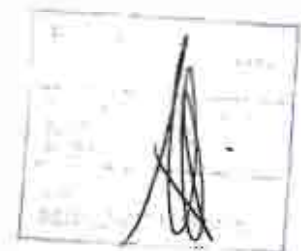
Tipologia: **abitazione**

Superficie di riferimento: **Netta**

Stato conservativo: **Ottimo**

Valore di mercato min. (€/mq): **800**

Valore di mercato max. (€/mq): **1150**





Descrizione: **Garage o autorimessa [G] di cui al punto B****1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

È posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

Stato di manutenzione generale: discreto

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale netta	12,00	1,00	12,00
		<b>12,00</b>		<b>12,00</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2016

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: garage

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 700

Valore di mercato max. (€/mq): 1000


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

Si procede alla descrizione dettagliata degli immobili circa le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, circa la loro consistenza in superficie, sullo stato di manutenzione delle parti componenti e alle eventuali opere di ripristino o di manutenzione, alla valutazione del grado di vetustà e delle altre notizie ritenuti utili alla valutazione.

Si è ritenuto procedere all'individuazione del valore del bene in esame effettuando, ove possibile, la media di due valori di stima ricavati con la valutazione al metro quadrato del prezzo di mercato di immobili simili nella zona in base alla qualità e classe degli stessi.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari agenzia del Territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quotazioni immobiliari Camera di Commercio;

Altre fonti di informazione: Agenzie del settore.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	101,00	€ 1.000,00	€ 101.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.000,00
Valore corpo			€ 101.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 101.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.000,00

**B. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	12,00	€ 700,00	€ 8.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.400,00
Valore corpo			€ 8.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	101,00	€ 101.000,00	€ 101.000,00
B	Garage o autorimessa [G]	12,00	€ 8.400,00	€ 8.400,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00
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:	€ 109.100,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Terni**  
Strada Fontana della Mandorla 42

**Lotto: 003**

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.**

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Strada Fontana della Mandorla 42

Note: Il compendio è all'interno di proprietà recintata non oggetto di esecuzione.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 73, particella 1347, indirizzo Strada Fontana della Mandorla 42, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 39, superficie 46, rendita € 80,57  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

agricolo sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Strada Fontana della Mandorla 42

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis, sezione censuaria Terni, foglio 73, particella 1215, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 2010, reddito dominicale: € 10,90, reddito agrario: € 5,19

**Identificativo corpo: C.**

**agricolo sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Strada Fontana della mandorla 42**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

**Cod. Fiscale:**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis, sezione censuaria Terni, foglio 73, particella 1346, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 1422, reddito dominicale: € 7,71, reddito agrario: € 3,67

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

La zona è in periferia rispetto al centro cittadino ma è servito da tutte le utenze e dà i relativi servizi pubblici.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), Strada Fontana della Mandorla 42**

Libero

**Identificativo corpo: B**

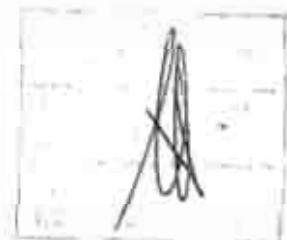
**agricolo sito in Terni (Terni), Strada Fontana della Mandorla 42**

Libero

**Identificativo corpo: C**

**agricolo sito in Terni (Terni), Strada Fontana della mandorla 42**

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:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro omissis; Iscritto/trascritto a Terni in data 09/04/2013 al n. 400

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

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.a. contro omissis; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/07/2013 al n. 796

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

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro omissis iscritto/trascritto a Terni in data 10/03/2015 al n. 1508;

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

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: Servitù di distanza; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/04/2004 al n. 2943;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.



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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

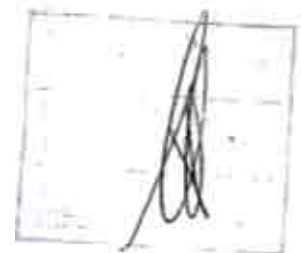
sito in Terni (Terni), Strada Fontana della mandorla 42  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: B**

agricolo sito in Terni (Terni), Strada Fontana della mandorla 42  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: C**

agricolo sito in Terni (Terni), Strada Fontana della mandorla 42  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietario/i ante ventennio al 01/03/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di Sbrolli Fulvio, in data 14/04/1989, al n. 24579/3307; trascritto a Terni, in data 20/04/1989, al n. 2551.

**Titolare/Proprietario:** omissis Usufrutto 1/2 bene personale omissis proprietaria 1/2 bene personale omissis Nuda proprietà 1/2 regime comunione beni dal 01/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Pasqualini Gian Luca, in data 01/03/2016, al n. 65039; trascritto a Terni, in data 24/03/2016, al n. 2119.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15.12.2008

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15.12.2008

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15.12.2008

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **A**

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **39,00**

È posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale netta	39,00	1,00	39,00
		<b>39,00</b>		<b>39,00</b>

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

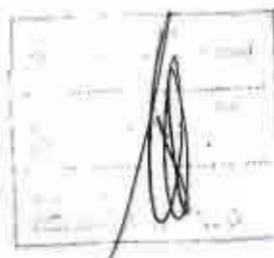
**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno





Superficie complessiva di circa mq **2.010,00**

Il terreno risulta di forma irregolare

#### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	2.010,00	1,00	2.010,00
		<b>2.010,00</b>		<b>2.010,00</b>

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Terni

Tipo di destinazione:

Tipologia: terreno

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo:

Valore di mercato min. (€/mq): 2.500/ha

Valore di mercato max. (€/mq): 20.000/ha

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C**

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.422,00**

il terreno risulta di forma regolare



#### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	1.422,00	1,00	1.422,00
		<b>1.422,00</b>		<b>1.422,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2017

Zona: Terni

Tipo di destinazione:

Tipologia: terreno

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 2.500/ha

Valore di mercato max (€/mq): 20.000/ha

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

Si procede alla descrizione dettagliata degli immobili circa le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, circa la loro consistenza in superficie, sullo stato di manutenzione delle parti componenti e alle eventuali opere di ripristino o di manutenzione, alla valutazione del grado di vetustà e delle altre notizie ritenuti utili alla valutazione.

Si è ritenuto procedere all'individuazione del valore del bene in esame effettuando, ove possibile, la media di due valori di stima ricavati con la valutazione al metro quadrato del prezzo di mercato di immobili simili nella zona in base alla qualità e classe degli stessi.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari agenzia del Territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quotazioni immobiliari Camera di Commercio;

Altre fonti di informazione: Agenzie del settore.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	39,00	€ 200,00	€ 7.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.800,00
Valore corpo			€ 7.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.800,00



Valore complessivo diritto e quota

€ 7.800,00

**B. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	2.010,00	€ 2,50	€ 5.025,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.025,00
Valore corpo			€ 5.025,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.025,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.025,00

**C. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	1.422,00	€ 2,50	€ 3.555,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.555,00
Valore corpo			€ 3.555,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.555,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.555,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Garage o auto-rimessa [G]	39,00	€ 7.800,00	€ 7.800,00
B	agricolo	2.010,00	€ 5.025,00	€ 5.025,00
C	agricolo	1.422,00	€ 3.555,00	€ 3.555,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 1.170,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: € 15.210,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

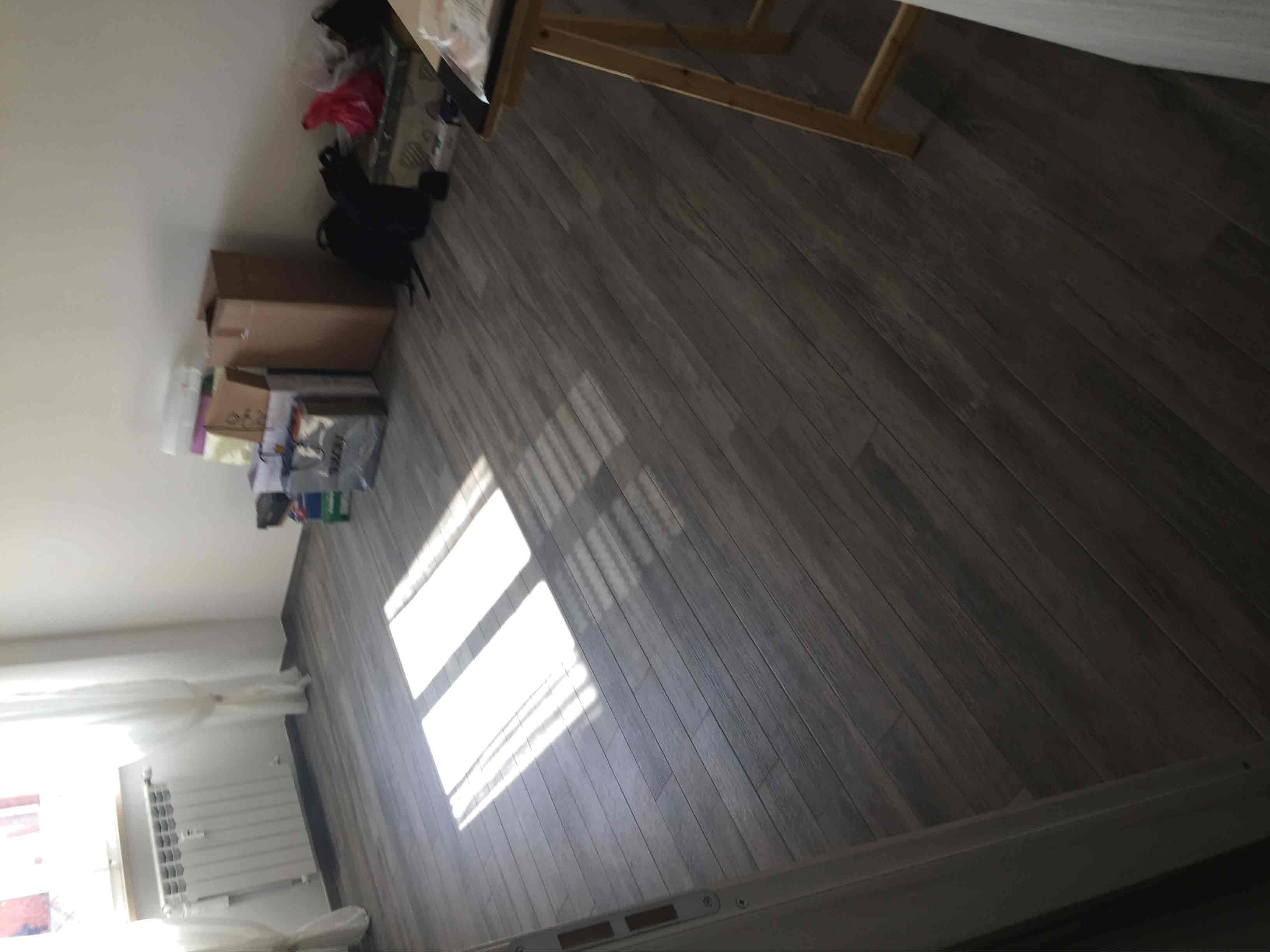
Data generazione:  
22-05-2017

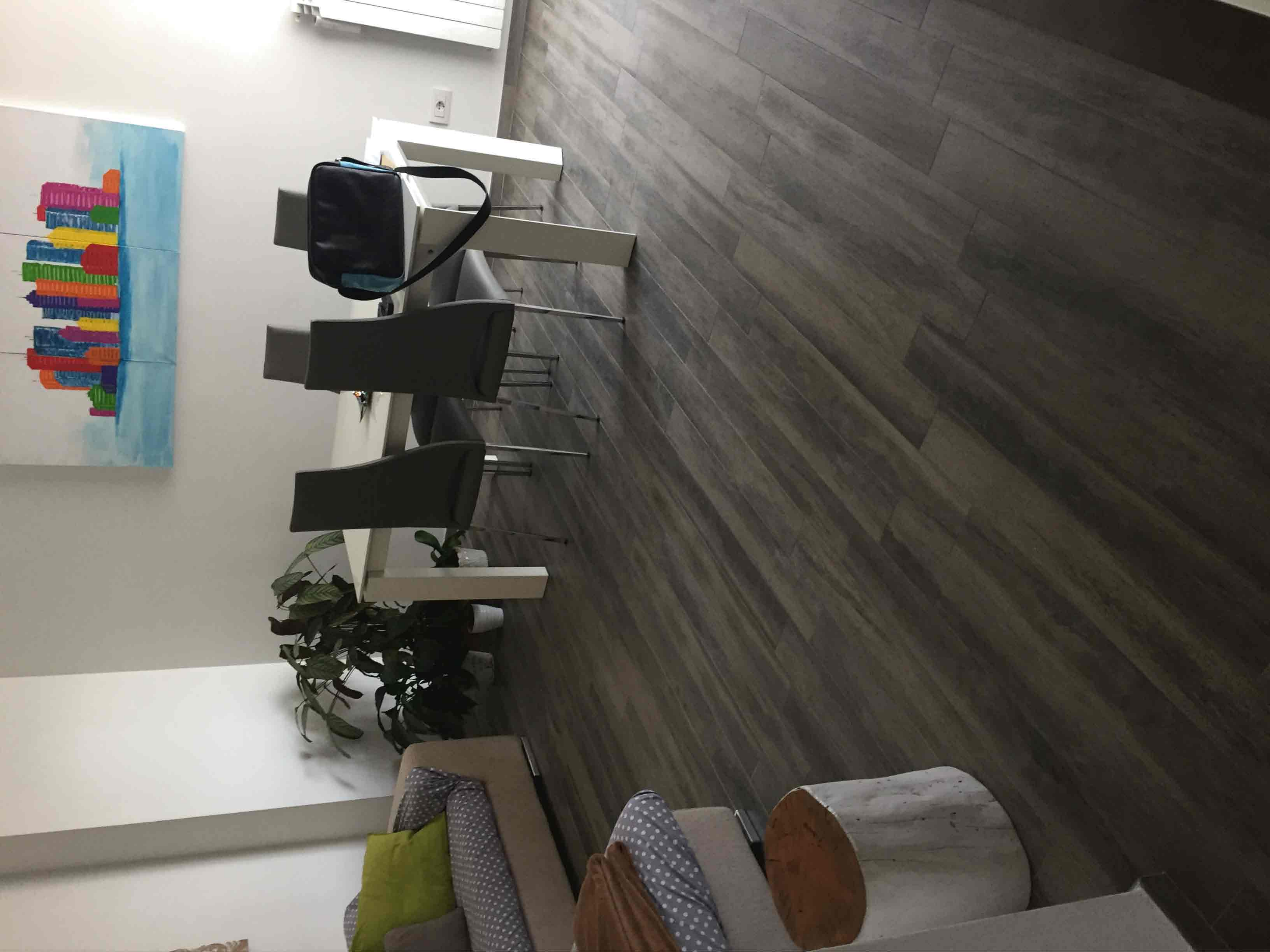
L'Esperto alla stima  
Marco Rondinelli















Cuisine

66

mesit



















