
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: ... **omissis** ...

N° Gen. Rep. **316/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Pierluigi Natali**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 002**

Esperto alla stima: **Ing. Maurizio Commissari**
Codice fiscale: CMMMRZ51R31L117E
Partita IVA: 00354430555
Studio in: Via S. Vincenzo 12 - 05100 Terni
Telefono: 335.80.75.098
Fax: -
Email: ingcommissari@gmail.com
Pec: maurizio.commissari@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: COMUNE DI TERNI proprietà per 1/1 dell'area, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, foglio 138, particella 281, subalterno 12, indirizzo Via Irma Bandiera 28, piano 4°, comune Terni, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 106 mq, rendita € 666,23 €

Lotto: 002

Corpo: B

Categoria: Rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: COMUNE DI TERNI proprietà per 1/1 dell'area, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, foglio 138, particella 281, subalterno 39, indirizzo Via Irma Bandiera 28, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, superficie 19 mq, rendita € 35,33 €

2. Stato di possesso

Bene: Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002

Corpo: B

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



Lotto: 002

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, SIENA MORTGAGES 07-5 SPA

Lotto: 002

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, SIENA MORTGAGES 07-5 SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: ... omissis ..., ... omissis ...

Lotti: 002

Corpo: B

Comproprietari: ... omissis ..., ... omissis ...

6. Misure Penali

Beni: Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: B

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

Lotto: 002

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 99'000,00

Prezzo da occupato: € 74'250,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 15'200,00

Prezzo da occupato: € 11'400,00



Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Terni**
Via Irma Bandiera 28

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Terni, Via Irma Bandiera 28

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ... omissis ... - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: ... omissis ...

Eventuali comproprietari:

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI TERNI proprietà per 1/1 dell'area, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, foglio 138, particella 281, subalterno 12, indirizzo Via Irma Bandiera 28, piano 4°, comune Terni, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 106 mq, rendita € 666,23 €

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento di abitazione civile sito al piano quarto di un palazzo

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.



Principali collegamenti pubblici: linea autobus 100 m
Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ... omissis ... e ... omissis ..., in qualità di proprietari dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Angelo Alcini in data 14/10/1996 ai nn. REP. 95638; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/10/1996 ai nn. 8881/1123

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Angelo Alcini in data 14/10/1996 ai nn. REP. 95638; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 23/11/1996 ai nn. 9712/1257 (a rettifica dell'ipoteca precedente)

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Sbrolli Fulvio in data 03/10/2006 ai nn. 158375; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2006 ai nn. 12850/2845

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 24/10/2014 ai nn. 9008/7049 a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili - ufficiale giudiziario Tribunale di Terni del 20/10/2014 ai nn. REP 3126/2014



- Trascrizione del 08/05/2015 ai nn. 3948/2934; Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili - ufficiale giudiziario Tribunale di Terni del 06/05/2015 ai nn. REP 1027

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: 443,20 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 603,34 €.

Millesimi di proprietà: 32.74

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

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 ... per 1/2 dal 18/07/1985 al 11/02/2009 . In forza di atto di donazione a rogito di Fulvio Sbrolli in data 11/02/2009 ai nn. 170487/32717 - registrato a Terni in data ai nn. - trascritto a Terni in data 18/02/2009 ai nn. 2038/1462.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: ... omissis ...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/12/1979 al n. di prot. 29010



Abitabilità/agibilità in data 05/05/1984 al n. di prot. 26891

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))
Norme tecniche di attuazione:	art. 57
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Convenzione con il Comune di Terni in data 07/02/1980, REP. 22190, rogante Segretario generale del Comune di Terni, registrato a Terni il 12/03/1980 - n. 1101 - vol. 385
Obblighi derivanti:	Edificazione in diritto di superficie

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento di abitazione posta al piano quarto con ascensore, costituito da ingresso-soggiorno, piccola cucina, tre camere da letto, due bagni e balcone.

1. Quota e tipologia del diritto



1000/1000 di ... omissis ... - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: ... omissis ...

Eventuali comproprietari:

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza interna di circa: 2.70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: immobile in buono stato

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Solai tipologia: **soletta in c.a. in opera** condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	90,00	1,00	90,00
		90,00		90,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è finalizzata a determinare il più probabile valore dell'immobile oggetto di pignoramento. Per la valutazione si è usato il criterio sintetico-comparativo, basato cioè sulla comparazione tra unità immobiliari aventi caratteristiche simili e per zone con caratteristiche simili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Terni;

Listino immobiliare Camera di Commercio di Terni

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate di Terni – codice di zona C/21

8.3 Valutazione corpi:



A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	90,00	€ 1.100,00	€ 99.000,00
Valore corpo			€ 99.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	90,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 24.750,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	€ 74.250,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 99.000,00

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

Identificativo corpo: B.

Rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Terni, Via Irma Bandiera 28

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ... omissis ... - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: ... omissis ...

Eventuali comproprietari:

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI TERNI proprietà per 1/1 dell'area, ... omissis ... proprietà superficiaria per 1/2, ... omissis ... proprietà superficiaria per 1/2, foglio 138, particella 281, subalterno 39, indirizzo Via Irma Bandiera 28, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, superficie 19 mq, rendita € 35,33 €

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Garage posto al piano interrato. Comodo accesso

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: linea utobus 100 m

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (buona)

11 STATO DI POSSESSO:

Occupato da ... omissis ... e ... omissis ... , in qualità di proprietario dell'immobile

12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



Nessuna.

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

Nessuna.

12.1. *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

12.1. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

12.2. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Angelo Alcini in data 14/10/1996 ai nn. REP. 95638; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/10/1996 ai nn. 8881/1123

-Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Angelo Alcini in data 14/10/1996 ai nn. REP. 95638; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 23/11/1996 ai nn. 9712/1257 (a rettifica dell'ipoteca precedente)

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Sbroli Fulvio in data 03/10/2006 ai nn. 158375; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2006 ai nn. 12850/2845

12.2. *Pignoramenti:*

- Trascrizione del 24/10/2014 ai nn. 9008/7049 a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili - ufficiale giudiziario Tribunale di Terni del 20/10/2014 ai nn. REP 3126/2014

- Trascrizione del 08/05/2015 ai nn. 3948/2934; Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili - ufficiale giudiziario Tribunale di Terni del 06/05/2015 ai nn. REP 1027

12.2. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

12.2. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*



Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 40,61 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 55,28 €.

Millesimi di proprietà: 3

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

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

14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ... omissis ... per 1/2 dal 18/07/1985 al 11/02/2009 . In forza di atto di donazione a rogito di Fulvio Sbrolli in data 11/02/2009 ai nn. 170487/32717 - registrato a Terni in data ai nn. - trascritto a Terni in data 18/02/2009 ai nn. 2038/1462.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: ... omissis ...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/12/1979 al n. di prot. 29010

Abitabilità/agibilità in data 05/05/1984 al n. di prot. 26891

15.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



15.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))
Norme tecniche di attuazione:	art. 57
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Convenzione con il Comune di Terni in data 07/02/1980, REP. 22190, rogante Segretario generale del Comune di Terni, registrato a Terni il 12/03/1980 - n. 1101 - vol. 385
Obblighi derivanti:	Edificazione in diritto di superficie

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Note sulla conformità:**

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

Garage al piano interrato

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ... omissis ... - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: ... omissis ...

Eventuali comproprietari:

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza interna di circa: 3.30 m

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: immobile in buono stato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **soletta in c.a. in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **Porta basculante** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale netta	19,00	1,00	19,00
		19,00		19,00

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.Criterio di stima:

La stima è finalizzata a determinare il più probabile valore dell'immobile oggetto di pignoramento. Per la valutazione si è usato il criterio sintetico-comparativo, basato cioè sulla comparazione tra unità immobiliari aventi caratteristiche simili e per zone con caratteristiche simili.

16.Fonti di informazione:

Catasto di Terni;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Terni;

Listino immobiliare Camera di Commercio di Terni

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate di Terni – codice di zona C/21

16.Valutazione corpi:

B. Rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	19,00	€ 800,00	€ 15.200,00
Valore corpo			€ 15.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,00	€ 15.200,00	€ 15.200,00

16.Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 3.800,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **11.400,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ **15.200,00**

Elenco allegati:

1. **Visura catastale**
2. **Mappa catastale**
3. **Planimetrie catastali**
4. **Ispezioni ipotecarie sintetiche al 01-02-2016 e 05-02-2016**
5. **Estratto conto del Condominio**
6. **Documentazione fotografica**

Data generazione:
05-02-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Commissari



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2016

Data: 22/01/2016 - Ora: 11.27.34

Segue

Visura n.: TR0003423 Pag: 1

Dati della richiesta	PICCIRILLO FEDERICO
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di TERNI (Codice: L117) Provincia di TERNI PICCIRILLO FEDERICO nato a TERNI il 08/09/1987 C.F.: PCCFRC87P08L117Y

1. Unità Immobiliari site nel Comune di TERNI(Codice L117) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		138	281	12	1		A/2	3	6 vani	Totale: 106 m ² Totale escluse aree scoperte**: 103 m ²	Euro 666,23 L. 1.290.000	VIA IRMA BANDIERA n. 28 piano: 4 interno: 12. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		138	281	39	1		C/6	4	19 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 35,33 L. 68.400	VIA IRMA BANDIERA piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 6 m² 19 Rendita: Euro 701,56

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TERNI con sede in TERNI	00175660554*	(1) Proprietà per l'area 1/1
2	PICCIRILLO Federico nato a TERNI il 08/09/1987	PCCFRC87P08L117Y*	(1s) Proprietà superficiaria per 1/2
3	RINALDI Cinzia nata a TERNI il 30/01/1961	RNL CNZ61A70L117W*	(1s) Proprietà superficiaria per 1/2
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/02/2009 Voltura n. 1078. 1/2010 in atti dal 26/02/2010 (protocollo n. TR0028547) Repertorio n.: 170487 Rogante: SBROLLI Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI n.: 1269 del 17/02/2009 VOLT. A RETT. M. U. 1462/09-DONAZIONE			

Unità immobiliari n. 2

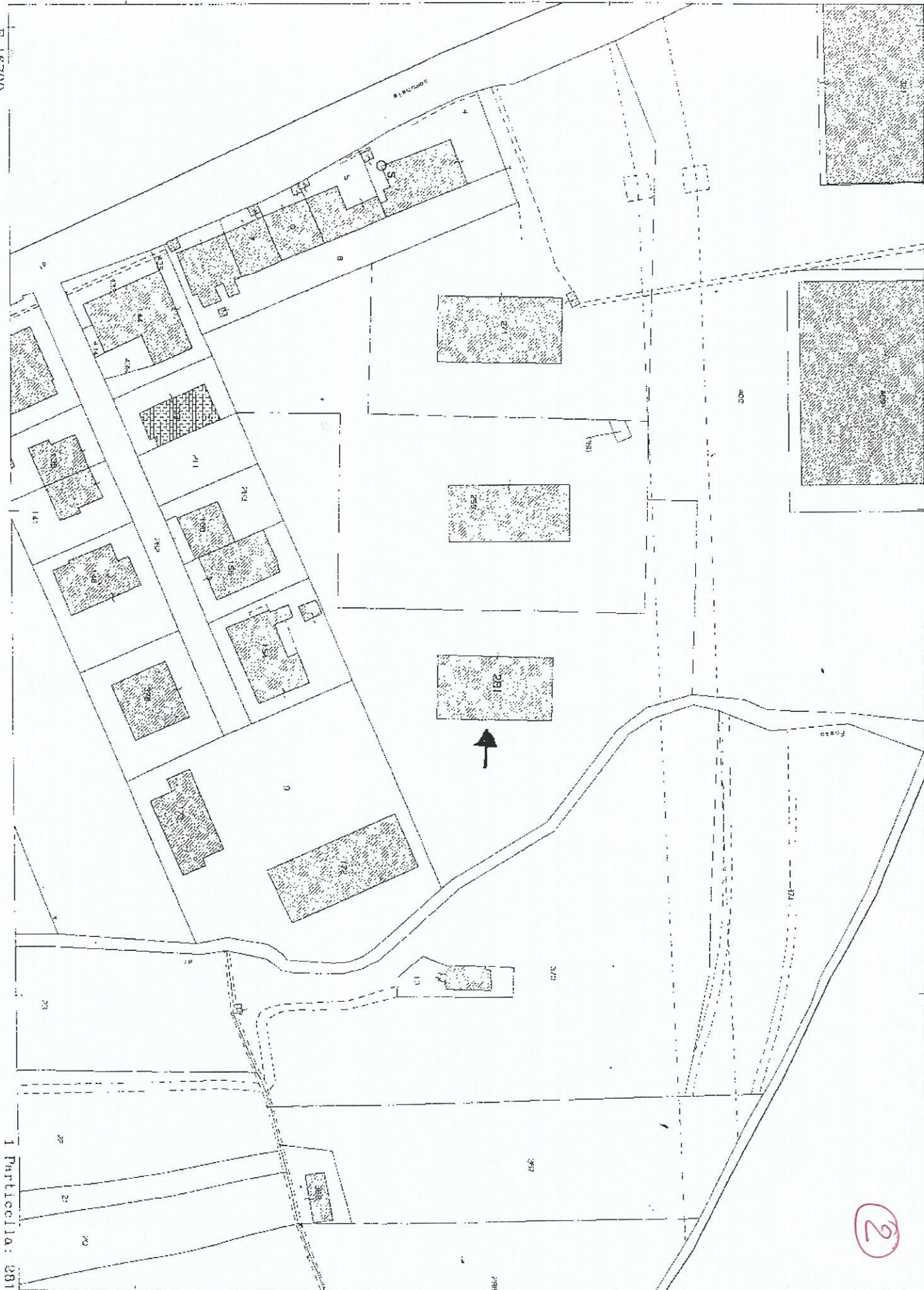
Ricevuta n. 1498

Tributi erariali: Euro 1,00



E-16700

Ufficio Provinciale di Termini - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DOTT. ING. AIELLO ANGELO ANTONIO



1 Particella: 501

Comune: TERMI
Foglio: 136

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

21-Nov-2014 14:42
Prot. n. T188599/2014

2

Vis. tel. (0.99 euro)

Firmato Da: COMMISSARI MAURIZIO ENNESO Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3449cd395b343a126bca7c48bbd193af



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

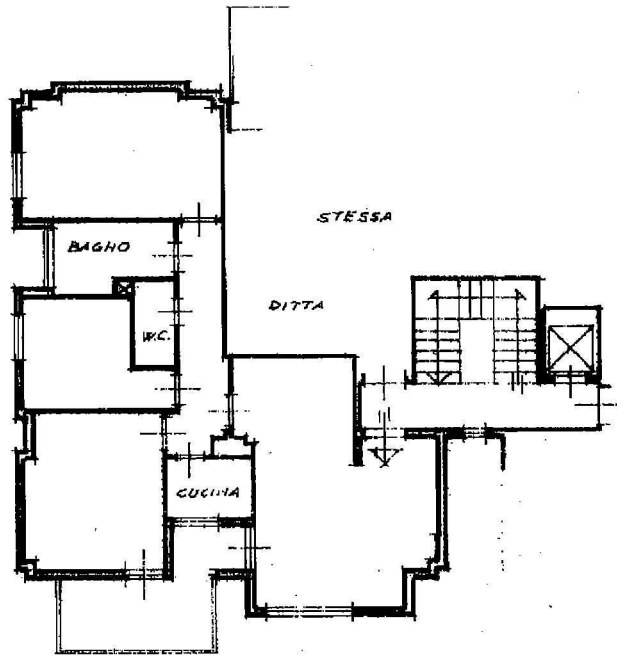
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Cesure

Ditta MERCURI CARLO nato a Limbadi (cz) il 6.12.1935 in diritto di superficie

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

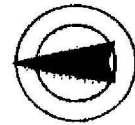
3

PIANO QUARTO H. 2,70



01676980

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

Fog. 138 p. 281 sub. 12

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Completata dal geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

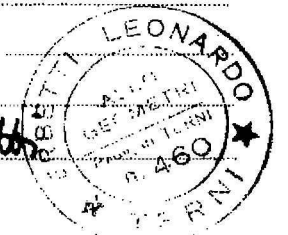
Leonardo Erbetti

Iscritto all'Albo de i geometri

della Provincia di Terni

DATA 14 MAR 1985

Firma: Leonardo Erbetti



ati - Situazione al 09/12/2015 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 138 Particella: 281 - Subalterno 12 >
ERA n. 28 piano: 4 interno: 12;

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

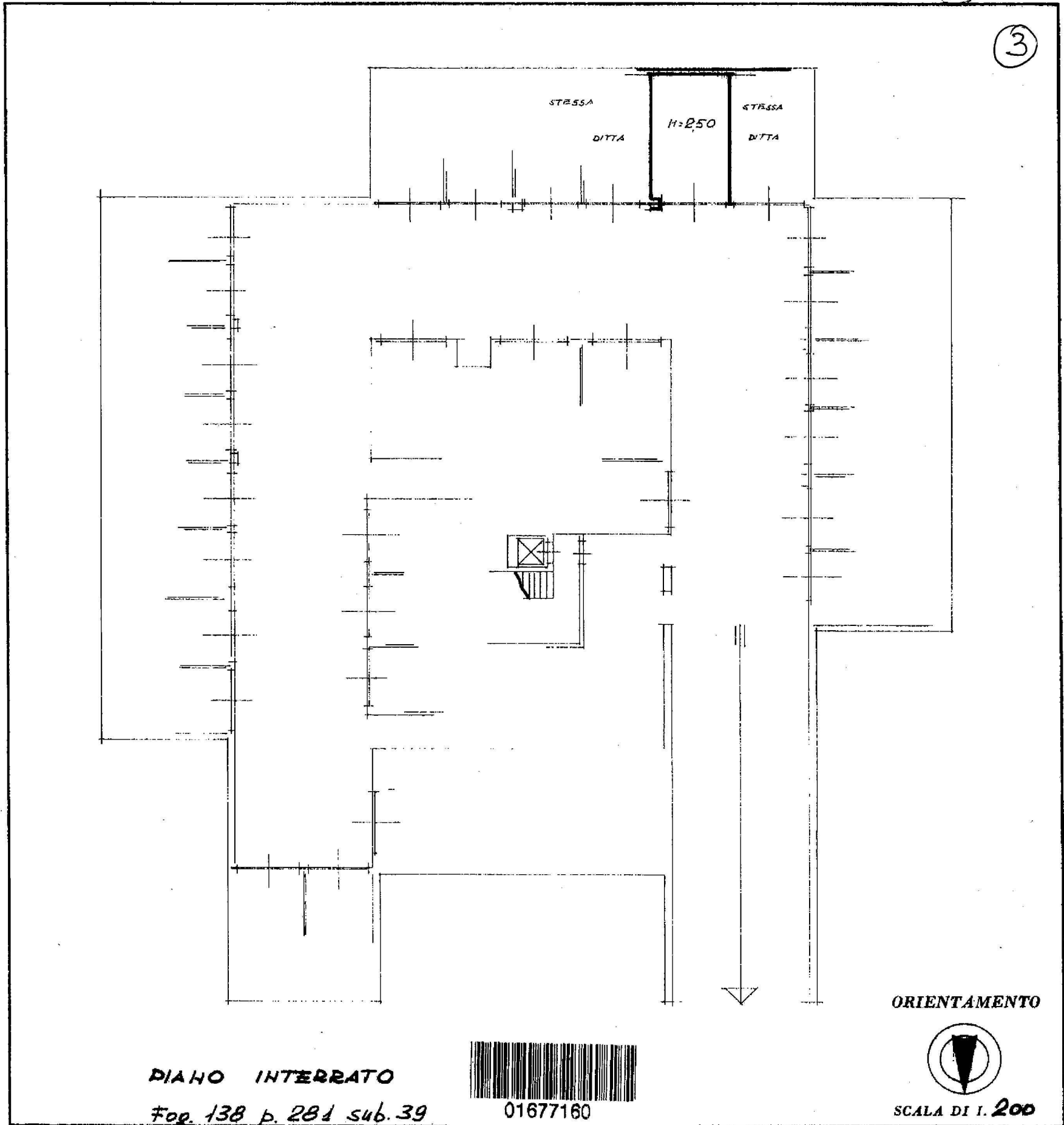
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Cesure
Ditta MERCURI CARLO nato a Limbadi (Cz) il 6.12.1935 in diritto di superficie
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



DIAHO INTERRATO

Fog. 138 p. 281 sub. 39



01677160

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal geometra

Leonardo Erbetti
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei 1 geometri

della Provincia di TR

DATA 14 MAR 1985

Firma: Leonardo Erbetti



si - Situazione al 09/12/2015 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 138 Particella: 281 - Subalterno 39 >
3RA piano: SI;

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 01/02/2016 Ora 10:30:46
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta TR 6879 del 2016
Ricevuta di cassa n. 963
Ispezione n. TR 6880/3 del 2016
Inizio ispezione 01/02/2016 10:30:27

Richiedente COMMISSARI

Dati della richiesta

Immobile : Comune di TERNI (TR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 138 - Particella 281 - Subalterno 12

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 29/01/2016

Elenco immobili

Comune di TERNI (TR) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 138 Particella 281 Subalterno 12

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 28/10/1996 - Registro Particolare 1123 Registro Generale 8881
Pubblico ufficiale ANGELO ALCINI Repertorio 95638 del 14/10/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 1257 del 23/11/1996
*** NOTA ANNOTATA
 2. Annotazione n. 545 del 27/05/1997 (EROGAZIONE A SALDO)
2. ISCRIZIONE del 23/11/1996 - Registro Particolare 1257 Registro Generale 9712
Pubblico ufficiale ANGELO ALCINI Repertorio 95638 del 14/10/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato immagine
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1123 del 1996
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 546 del 27/05/1997 (EROGAZIONE A SALDO)
3. ISCRIZIONE del 05/10/2006 - Registro Particolare 2845 Registro Generale 12850
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 158375 del 03/10/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 01/02/2016 Ora 10:30:46
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta TR 6879 del 2016
Ricevuta di cassa n. 963
Ispezione n. TR 6880/3 del 2016
Inizio ispezione 01/02/2016 10:30:27

Richiedente COMMISSARI

4. TRASCRIZIONE del 18/02/2009 - Registro Particolare 1462 Registro Generale 2038
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 170487/32717 del 11/02/2009
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 24/10/2014 - Registro Particolare 7049 Registro Generale 9008
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI Repertorio 3126/2014 del 20/10/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 08/05/2015 - Registro Particolare 2934 Registro Generale 3948
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI Repertorio 1027 del 06/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 05/02/2016 Ora 09:37:08
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta TR 8508 del 2016
Ricevuta di cassa n. 1298
Ispezione n. TR 8509/3 del 2016
Inizio ispezione 05/02/2016 09:36:44

Richiedente COMMISSARI

Dati della richiesta

Immobile : Comune di TERNI (TR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 138 - Particella 281 - Subalterno 39

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 04/02/2016

Elenco immobili

Comune di TERNI (TR) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 138 Particella 281 Subalterno 39

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalita

-
1. ISCRIZIONE del 28/10/1996 - Registro Particolare 1123 Registro Generale 8881
Pubblico ufficiale ANGELO ALCINI Repertorio 95638 del 14/10/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 1257 del 23/11/1996
*** NOTA ANNOTATA
 2. Annotazione n. 545 del 27/05/1997 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. ISCRIZIONE del 23/11/1996 - Registro Particolare 1257 Registro Generale 9712
Pubblico ufficiale ANGELO ALCINI Repertorio 95638 del 14/10/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato immagine
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1123 del 1996
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 546 del 27/05/1997 (EROGAZIONE A SALDO)
 3. ISCRIZIONE del 05/10/2006 - Registro Particolare 2845 Registro Generale 12850
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 158375 del 03/10/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 05/02/2016 Ora 09:37:08
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta TR 8508 del 2016
Ricevuta di cassa n. 1298
Ispezione n. TR 8509/3 del 2016
Inizio ispezione 05/02/2016 09:36:44

Richiedente COMMISSARI

-
4. TRASCRIZIONE del 18/02/2009 - Registro Particolare 1462 Registro Generale 2038
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 170487/32717 del 11/02/2009
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

 5. TRASCRIZIONE del 24/10/2014 - Registro Particolare 7049 Registro Generale 9008
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI Repertorio 3126/2014 del 20/10/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

 6. TRASCRIZIONE del 08/05/2015 - Registro Particolare 2934 Registro Generale 3948
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI Repertorio 1027 del 06/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Terni, 28.01.2016
Egr. Sig.ra Rinaldi Cinzia
Condominio Via Irma Bandiera 28
05100 Terni

OGGETTO: Condominio Via Irma Bandiera 28 - SOLLECITO PAGAMENTO -

NON RISULTANO EFFETTUATI I VERSAMENTI RELATIVI A:

CONGUAGLIO al 31.12.2014 (a saldo)	€ 130,80
QUOTE ORDINARIE Gen/Dic 2015	€ 483,81
TOTALE COMPLESSIVO	€ 614,61

Nell'attesa dell'invio della chiusura dell'anno contabile vogliate cortesemente provvedere al saldo richiesto ENTRO 5 (cinque) giorni, al fine di poter far fronte alle scadenze correnti

Nel caso non provvediate entro il suddetto termine al Saldo richiesto, nell'interesse del Condominio, sarà avviata la procedura per adire le vie legali per il recupero del credito.

Qualora aveste provveduto alla data della presente al pagamento, Vogliate darne immediata comunicazione non avendo, al momento, questa Amministrazione, alcuna quietanza in merito.

NOTA:

Distinti saluti.

- QUOTA MESE GENNAIO 43.81 €
- TUTTI GLI ALTRI MESI 40.00 €



6

