

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**Cancelleria esecuzioni immobiliari**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Pratica: R.G. N. 54/2016

Creditore: UNICREDIT S.P.A.

Debitore: XXXXXXXXXXXXXXX

OMISSIS

Giudice: GIUBILEI D.SSA NATALIA

Custode: DI PAOLO AVV. PAOLA

Il C.T.U. Claudio Caporali

328/2016

Elab.	Oggetto:
<b>1nn</b>	RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Omissis

		Emesso il: Settembre 2016
		Rev. n° ___ Del ___/___/___
		Rev. n° ___ Del ___/___/___

collaboratore: Lacchè Geom. Francesco - (TR)

**Dott. Ing. Claudio Caporali**

Via Magenta, 15 - 05100 Terni

Tel.-Fax: 0744-423686 e mail: [ingcaporali@gmail.com](mailto:ingcaporali@gmail.com), [claudio.caporali@ingpec.eu](mailto:claudio.caporali@ingpec.eu),

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

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **54/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Paola Di Paolo**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti Lotto 1 - Edificio Princi-**  
**pale, Lotto 2 - Edificio Se-**  
**condario**

**Esperto alla stima:** Ing. Claudio Caporali  
**Codice fiscale:** CPRCLD55H20G478M  
**Studio in:** Via Magenta 15 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744-423686  
**Fax:** 0744-423686  
**Email:** ingcaporali@gmail.com  
**Pec:** claudio.caporali@ingpec.eu

## PREMESSA

Al fine di agevolare la possibilità di vendita dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno individuare due lotti distinti. Ciò è stato possibile in quanto catastalmente gli immobili sono ben definiti ed i due lotti individuati sono dotati di accessi autonomi dalla strada pubblica.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada del Conservatorio, 4 - Amelia (Terni) – 05022

**Lotto:** Lotto 1 - Edificio Principale

**Corpo:** A - Abitazione principale corte e terreni limitrofi

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 97, particella 68, indirizzo Strada del Conservatorio, piano S1-T-1, comune Amelia, categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie 278 mq, rendita € 735,95  
Amelia foglio 97, particella 65, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 450 mq, reddito dominicale: € 2,67, reddito agrario: € 2,32,  
Amelia foglio 97, particella 231, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 170 mq, reddito dominicale: € 0,92, reddito agrario: € 0,66,  
Amelia foglio 97, particella 232, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 30 mq, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,12,  
Amelia foglio 97, particella 286, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 410 mq, reddito dominicale: € 2,22, reddito agrario: € 1,59,  
Amelia foglio 97, particella 380, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 5080 mq, reddito dominicale: € 27,55, reddito agrario: € 19,68,

**Lotto:** Lotto 2 - Edificio Secondario

**Corpo:** A - Abitazione secondaria corte e terreni limitrofi

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 97, particella 379, subalterno 1, indirizzo Strada del Conservatorio, piano T, comune Amelia, categoria Bene Comune Non Censibile  
foglio 97, particella 379, subalterno 2, indirizzo Strada del Conservatorio, piano T, comune Amelia, categoria In corso di definizione  
foglio 97, particella 379, subalterno 3, indirizzo Strada del Conservatorio, piano T, comune Amelia, categoria A/7, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 69 mq, rendita € 309,87  
sezione censuaria Amelia foglio 97, particella 382, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 9855 mq, reddito dominicale: € 53,44, reddito agrario: € 38,17,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada del Conservatorio, 4 - Amelia (Terni) - 05022

**Lotto:** Lotto 1 - Edificio Principale

**Corpo:** A - Abitazione principale corte e terreni limitrofi

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** Lotto 2 - Edificio Secondario

**Corpo:** A - Abitazione secondaria corte e terreni limitrofi

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Strada del Conservatorio, 4 - Amelia (Terni) - 05022

**Lotto:** Lotto 1 - Edificio Principale

**Corpo:** A - Abitazione principale e terreni limitrofi

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

**Lotto:** Lotto 2 - Edificio Secondario

**Corpo:** A - Abitazione secondaria e corte

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada del Conservatorio, 4 - Amelia (Terni) - 05022

**Lotto:** Lotto 1 - Edificio Principale

**Corpo:** A - Abitazione principale e terreni limitrofi

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT SPA

**Lotto:** Lotto 2 - Edificio Secondario

**Corpo:** A - Abitazione secondaria e corte

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** Strada del Conservatorio, 4 - Amelia (Terni) - 05022

**Lotto:** Lotto 1 - Edificio Principale

**Corpo:** A - Abitazione principale e terreni limitrofi

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** Lotto 2 - Edificio Secondario

**Corpo:** A - Abitazione secondaria e corte

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Strada del Conservatorio, 4 - Amelia (Terni) - 05022

**Lotto:** Lotto 1 - Edificio Principale

**Corpo:** A - Abitazione principale e terreni limitrofi

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** Lotto 2 - Edificio Secondario

**Corpo:** A - Abitazione secondaria e corte

Misure Penali: NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada del Conservatorio, 4 - Amelia (Terni) - 05022

**Lotto:** Lotto 1 - Edificio Principale

**Corpo:** A - Abitazione principale e terreni limitrofi

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 2 - Edificio Secondario

**Corpo:** A - Abitazione secondaria e corte

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Strada del Conservatorio, 4 - Amelia (Terni) - 05022

**Lotto:** Lotto 1 - Edificio Principale

**Prezzo da libero:** € -----

**Prezzo da occupato:** € 252.416,00

**Lotto:** Lotto 2 - Edificio Secondario

**Prezzo da libero:** € -----

**Prezzo da occupato:** € 93.622,00

Beni in **Amelia (Terni)**  
Località/Frazione  
Strada del Conservatorio, 4

**Lotto: Lotto 1 - Edificio Principale**

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 principale corte e terreni limitrofi.

Abitazione in villini [A7] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada del Conservatorio

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00259860559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 97, particella 68, indirizzo Strada del Conservatorio, piano S1-T-1, comune Amelia, categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5, superficie 278, rendita € 735,95

Derivante da: Istrumento atto pubblico del 04/05/2009 Rep. 37441 a rogito Notaio, Cirilli Paolo sede Terni

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Amelia, foglio 97, particella 65, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 450, reddito dominicale: € 2,67, reddito agrario: € 2,32

Derivante da: Istrumento atto pubblico del 04/05/2009 Rep. 37441 a rogito Notaio, Cirilli Paolo sede Terni

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Amelia, foglio 97, particella 231, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 170, reddito dominicale: € 0,92, reddito agrario: € 0,66

Derivante da: Istrumento atto pubblico del 04/05/2009 Rep. 37441 a rogito Notaio, Cirilli Paolo sede Terni

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Amelia, foglio 97, particella 232, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,12

Derivante da: Istrumento atto pubblico del 04/05/2009 Rep. 37441 a rogito Notaio, Cirilli Paolo sede Terni

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Amelia, foglio 97, particella 286, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 410, reddito dominicale: € 2,22, reddito agrario: € 1,59

Derivante da: Istrumento atto pubblico del 04/05/2009 Rep. 37441 a rogito Notaio, Cirilli Paolo sede Terni

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Amelia, foglio 97, particella 380, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 5080, reddito dominicale: € 27,55, reddito agrario: € 19,68

Derivante da: Istrumento atto pubblico del 04/05/2009 Rep. 37441 a rogito Notaio, Cirilli Paolo sede Terni

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La zona ove ubicati gli immobili è da considerare agricola a carattere collinare, con terreni seminativi, uliveti e vigneti. Tale zona è attraversata dalla Strada Provinciale che collega Amelia a Terni, passando per lo svincolo del raccordo Terni-Orte.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di quasi tutti i servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Terni, Orvieto, Narni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricola

**Attrazioni paesaggistiche:** Amelia e Narni

**Attrazioni storiche:** Amelia e Narni

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 3 Km, Strada Comunale 500 m, Strada Provinciale 3 Km

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi al dettaglio (buoni), Supermercati (Buoni), Ospedale (Buono), Farmacia (Buona), Scuole (Buone) – Riferiti al capoluogo Amelia

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2009 per l'importo di euro 12.000 Annuale con cadenza mensile.

Il canone di locazione NON è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni il 08/06/2009 ai nn.19285

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/06/2017

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/12/2016

Data di rilascio: 01/06/2017

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Il contratto e l'importo del canone dello stesso comprende anche quanto descritto nel Lotto 2.

**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:**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento; A rogito di Tribunale di Terni in data 23/12/2014 ai nn. 73/2014 iscritto/trascritto a Terni in data 19/03/2015 ai nn. 2387/1787; Gravante su Immobili siti in Amelia Foglio 97 P.lle 68, 65, 231, 232, 286,

380, 382, 379 sub 1, 2 e 3.

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED] ARL; Derivante da: Attogiudiziario ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2016 ai nn. 485 iscritto/trascritto a Terni in data 07/03/2016 ai nn. 2265/1615; Gravante su Immobili siti in Amelia Foglio 97 P.IIe 68, 65, 231, 232, 286, 380, 382, 379 sub 1, 2 e 3.

*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 UNICREDIT SPA contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Atto notarile; Importo ipoteca: € 1.008.000,00; Importo capitale: € 504.000,00 ; A rogito di Paolo Cirilli in data 04/05/2009 ai nn. 37443/12895; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/05/2009 ai nn. 5331/825 ; Note: Ipoteca gravante su Immobili siti in Amelia Foglio 97 P.IIe 68, 65, 231, 232, 286, 380, 382, 379 sub 1, 2 e 3

*4.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*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: 0,00 €**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Non presenti**

**Millesimi di proprietà:** Non presenti

**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:** Classe F . EP gl,nren 231.2800 kWh/m<sup>2</sup>anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Viene redatta dal sottoscritto in quanto non fornita, ne reperità.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** No

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** In forza di atto di assegnazione .

Note: P.lla 68

Fabbricato Rurale mq 870 dall Imp. Meccanografico del 30/06/1970

Intestatari:

Barcherini Teresa fu Luigi Marragnoni dall' Imp. Meccanografico del 30/06/1970 al 26/11/1987.

Prop. 1/1

Calvaresi Pier Luigi nato a Firenze il 01/02/1925 c.f. CLV PLG 25B01 D621H, Prop. 1/1

Con Atto Pubblico del 26/11/1987 Rep. 17189 a rogito notaio Marcello Terzi in Siena Reg. a Roma al n. 11790 il 10/12/1987.

Dal 26/11/1987 al 11/06/1996

La p.lla 68 viene passata al catasto Urbano con T.M. n. 505/91 del 13/04/1991 e diventa A/4 classe di 6 vani 10,50 rendita catastale £ 1.281

Lauta Annarita nata a Terni il 28/07/1940 c.f. LTA NRT 40L68 L117B, Prop. 1/2

Orlandi Antonio nato a Terni il 06/08/1936 c.f. RLN NTN 36M06 L117Y, Prop. ½

Atto Pubblico del 11/06/1996 Rep. 41921 a rogito Notaio Spagnoli Giovanni in Amelia Reg. a Terni al Vol 150 n. 1510 il 21/06/1996

Dal 11/06/1996 al 31/10/2007

N.B. I sig.ri Lauta e Orlandi in data 07/02/2006 donano il sopra citato bene al Sig. [REDACTED] con atto a rogito Notaio Paolo Cirilli Rep. 25555 Reg. a Terni il 24/02/2006 al n. 71. Tale donazione viene risolta il 31/10/07 per volontà delle parti con atto Notaio Paolo Cirilli in Terni Rep. 32617.

Quadraccia Catia nata ad Amelia il 20/09/1972 c.f. QDR CTA 72P60 A262A, Prop. 1/1

Atto Pubblico del 31/10/2007 Rep. 32618 a Rogito Notaio Paolo Cirilli in Terni Reg. a Terni il 05/11/2007

Dal 31/10/2007 al 04/05/2009

[REDACTED], Prop. 1/1

Atto Pubblico del 04/05/2009 Rep. 37441 32618 a Rogito Notaio Paolo Cirilli in Terni Reg. a Terni il 05/05/2009

Dal 04/05/2009 al ... Attuale proprietario

La p.lla 68 viene variata nel quadro tariffario e diventa A/4 classe 6 di 6,5 vani con rendita € 531,43 il 01/01/1992

La p.lla 68 viene variata per divisione ed ampliamento e diventa A/2 classe 6 di 9,5 vani con rendita € 637,82 il 09/04/2008

La p.lla 68 viene variata nel classamento e diventa A/7 classe 2 di 9,5 vani con rendita € 735,95 il 21/10/2008

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia  
Intestazione: Pier Luigi Calvaresi  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione edilizia ed ampliamento fabbricato colonico sito in Loc. Pozzarighe  
Presentazione in data 18/07/1987 al n. di prot. 11024  
NOTE: Compresa pratica smaltimento reflui e spostamento strada Comunale del 16/10/1987.

Numero pratica: Variate 1  
Intestazione: Pier Luigi Calvaresi  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Varianti in corso d'opera  
Presentazione in data 02/10/1993 al n. di prot.  
Rilascio in data 29/07/1994 al n. di prot. 4162  
NOTE: Variante per innesto strada vicinale S. Eugenio su nota 509 del 10/05/1996, esaminata dalla C.E. in seduta del 09/07/1996 n. 875. Inizio lavori del 07/11/1994 prot. 11806.

Numero pratica: Variate 2  
Intestazione: Pier Luigi Calvaresi  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Varianti in corso d'opera  
Presentazione in data 15/02/1995 al n. di prot. 1646  
Rilascio in data 27/03/1995 al n. di prot. 1946  
Abitabilità/agibilità in data 22/05/1995 al n. di prot. 5264  
NOTE: Fine Lavori 06/05/1995

Numero pratica: 2a Pratica edilizia  
Intestazione: Orlandi Antonio  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Lavori di ampliamento e ristrutturazione  
Presentazione in data 25/11/2001 al n. di prot. 10201  
Rilascio in data 20/12/2007 al n. di prot. 7487  
NOTE: Voltura della concessione a nome di Quadraccia Catia. Autorizzazione scarichi ARPA su documentazione 06/10/2005 prot. 6689 Inizio lavori 21/12/2007 prot. 15108 Non è presente fine lavori ne richiesta agibilità

Numero pratica: Pratica tettoia  
Intestazione: Orlandi Antonio e Santa Annarita  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Realizzazione edificio da adibire a parcheggio auto  
Presentazione in data 30/03/2003 al n. di prot. 4708  
Rilascio in data 10/09/2003 al n. di prot. 6393  
NOTE: Non è stato presentato inizio lavori ed i lavori non sono stati realizzati

Numero pratica: Variate 1 PDC 7487  
Intestazione: Quadraccia Catia  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione ed Ampliamento  
Presentazione in data 06/02/2008 al n. di prot. 2241  
Rilascio in data 09/07/2008 al n. di prot. 7668

NOTE: Non è presente fine lavori nè richiesta abitabilità

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si può dichiarare la conformità edilizia dell'edificio previo demolizione della tettoia esterna all'ingresso della cucina Lotto 1.

Si sceglie di proporre la demolizione in quanto la sanatoria risulta senz'altro antieconomica.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DPGR n. 413 del 04-06-1993 e DPGR n. 336 del 26-06-1998
Zona omogenea:	E1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

#### Note sulla conformità:

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - Abitazione principale e terreni limitrofi**

L'immobile in via di stima è costituito da un vecchio edificio ristrutturato ed ampliato nel corso degli anni. Presenta struttura portante in c.a. per la porzione interrata, mentre per la parte fuori terra è in muratura di pietra e di laterizio, oltre che solai in latero cemento. Esternamente all'edificio è presente una corte e terreni agricoli della stessa proprietà, che verranno stimati come accessori. L'unità immobiliare è posta su tre livelli, il piano interrato è destinato a locale di sgombero, e comunica attraverso una scala interna sia con il piano terra che con il primo. Al piano terra, trovano posto, la cucina, il soggiorno, locali destinati a ripostigli ed un piccolo bagno oltre che una stanza destinata a studio. Al piano primo sono presenti due camere da letto, con annessi bagni in camera. Gli infissi sono in legno, il manto di copertura in laterizio. Esternamente risulta a facciavista di pietra ed una porzione della corte finitima all'edificio è pavimentata in cotto.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00259860559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **259,00**  
 E' posto al piano: S1 - T - 1  
 di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Date le recenti ristrutturazioni l'immobile risulta in buone condizioni.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la consistenza sarà usato il parametro mq. Catastale. Per mq. catastale s'intende quello definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici le opportune correzioni al fine di ragguagliarle. Ottenendo così una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato ed attribuito.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	211,00	1,00	211,00
Locali accessori	superf. esterna lorda	48,00	0,40	19,20
		<b>259,00</b>		<b>230,20</b>

#### Accessori

A - Abitazione principale corte

e terreni limitrofi

1. Terreno agricolo

identificato al n. Foglio 97 P.IIa 65

Valore a corpo: € 675

Note: P.IIa 65 Vigneto Classe 3 450 mq RD € 2,67 RA € 2,32 dall' Imp. Meccanografico del 30/06/1970

Intestatari:

Barcherini Teresa fu Luigi Marragnoni dall' Imp. Meccanografico del 30/06/1970 al 26/11/1987. Prop. 1/1

Calvaresi Pier Luigi nato a Firenze il 01/02/1925 c.f. CLV PLG 25B01 D621H, Prop. 1/1

Con Atto Pubblico del 26/11/1987 Rep. 17189 a rogito notaio Marcello Terzi in Siena Reg. a Roma al n. 11790 il 10/12/1987.

Dal 26/11/1987 al 11/06/1996

Lauta Annarita nata a Terni il 28/07/1940 c.f. LTA NRT 40L68 L117B, Prop. 1/2

Orlandi Antonio nato a Terni il 06/08/1936 c.f. RLN NTN 36M06 L117Y, Prop. 1/2

Atto Pubblico del 11/06/1996 Rep. 41921 a rogito Notaio Spagnoli Giovanni in Amelia Reg. a Terni al Vol 150 n. 1510 il 21/06/1996 Dal 11/06/1996 al 31/10/2007

N.B. I sig.ri Lauta e Orlandi in data 07/02/2006 donano il sopra citato bene al Sig. [REDACTED] con atto a rogito Notaio Paolo Cirilli Rep. 25555 Reg. a Terni il 24/02/2006 al n. 71. Tale donazione viene risolta il 31/10/07 per volontà delle parti con atto Notaio Paolo Cirilli in Terni Rep. 32617.

Quadraccia Catia nata ad Amelia il 20/09/1972 c.f. QDR CTA 72P60 A262A, Prop. 1/1

Atto Pubblico del 31/10/2007 Rep. 32618 a Rogito Notaio Paolo Cirilli in Terni Reg. a Terni il 05/11/2007  
Dal 31/10/2007 al 04/05/2009

[REDACTED], Prop. 1/1  
Atto Pubblico del 04/05/2009 Rep. 37441 32618 a Rogito Notaio Paolo Cirilli in Terni Reg. a Terni il 05/05/2009  
Dal 04/05/2009 al ... Attuale proprietario

A - Abitazione principale corte  
e terreni limitrofi  
2. Terreno agricolo

identificato al n. Foglio 97 P.lle 231 e 232

Valore a corpo: € 300

Note: P.lle 231 e 232 Semin. Arborato classe 2 mq 170 RD € 0,92 RA € 0,66 e Semin. Arborato classe 2 mq 30 RD € 0,16 RA € 0,12

Ex P.lla 64 Semin. Arborato classe 2 mq 6580 RD £69.090 RA £ 49.350 dall' Imp. Meccanografico del 30/06/1970

Intestatari:

Barcherini Teresa fu Luigi Marragnoni dall' Imp. Meccanografico del 30/06/1970 al 26/11/1987. Prop. 1/1

Frazionata il 17/02/1992 al n. 2286/91 ha generato la P.lla 231 Semin. Arborato classe 2 mq 170 RD € 0,92 RA € 0,66 la P.lla 232 Semin. Arborato classe 2 mq 30 RD € 0,16 RA € 0,12 e la P.lla 230 Semin. Arborato classe 2 mq 6380 RD £66.990 RA £47.850

Calvaresi Pier Luigi nato a Firenze il 01/02/1925 c.f. CLV PLG 25B01 D621H, Prop. 1/1

Con Atto Pubblico del 26/11/1987 Rep. 17189 a rogito notaio Marcello Terzi in Siena Reg. a Roma al n. 11790 il 10/12/1987.

Dal 26/11/1987 al 11/06/1996

Lauta Annarita nata a Terni il 28/07/1940 c.f. LTA NRT 40L68 L117B, Prop. 1/2

Orlandi Antonio nato a Terni il 06/08/1936 c.f. RLN NTN 36M06 L117Y, Prop. 1/2

Atto Pubblico del 11/06/1996 Rep. 41921 a rogito Notaio Spagnoli Giovanni in Amelia Reg. a Terni al Vol 150 n. 1510 il 21/06/1996

Dal 11/06/1996 al 31/10/2007

N.B. I sig.ri Lauta e Orlandi in data 07/02/2006 donano il sopra citato bene al Sig. [REDACTED] con atto a rogito Notaio Paolo Cirilli Rep. 25555 Reg. a Terni il 24/02/2006 al n. 71. Tale donazione viene risolta il 31/10/07 per volontà delle parti con atto Notaio Paolo Cirilli in Terni Rep. 32617.

Quadraccia Catia nata ad Amelia il 20/09/1972 c.f. QDR CTA 72P60 A262A, Prop. 1/1

Atto Pubblico del 31/10/2007 Rep. 32618 a Rogito Notaio Paolo Cirilli in Terni Reg. a Terni il 05/11/2007

Dal 31/10/2007 al 04/05/2009

[REDACTED], Prop. 1/1  
Atto Pubblico del 04/05/2009 Rep. 37441 32618 a Rogito Notaio Paolo Cirilli in Terni Reg. a Terni il 05/05/2009  
Dal 04/05/2009 al ... Attuale proprietario

A - Abitazione principale corte  
e terreni limitrofi  
3. Terreno agricolo

identificato al n. Foglio 97 P.lla 286

Valore a corpo: € 615

Note: P.lla 286 Semin. Arborato classe 2 mq 410 RD € 2,22 RA € 1,59 Ex

P.Illa 64 Semin. Arborato classe 2 mq 6580 RD £69.090 RA £ 49.350 dall' Imp. Meccanografico del 30/06/1970

Intestatari:

Barcherini Teresa fu Luigi Marragnoni dall' Imp. Meccanografico del 30/06/1970 al 26/11/1987. Prop. 1/1

Frazionata il 17/02/1992 al n. 2286/91 ha generato la P.Illa 231 Semin. Arborato classe 2 mq 170 RD € 0,92 RA € 0,66 la P.Illa 232 Semin. Arborato classe 2 mq 30 RD € 0,16 RA € 0,12 e la P.Illa 230 Semin. Arborato classe 2 mq 6380 RD £66.990 RA £47.850

Calvaresi Pier Luigi nato a Firenze il 01/02/1925 c.f. CLV PLG 25B01 D621H, Prop. 1/1

Con Atto Pubblico del 26/11/1987 Rep. 17189 a rogito notaio Marcello Terzi in Siena Reg. a Roma al n. 11790 il 10/12/1987.

Dal 26/11/1987 al 11/06/1996

Lauta Annarita nata a Terni il 28/07/1940 c.f. LTA NRT 40L68 L117B, Prop. 1/2

Orlandi Antonio nato a Terni il 06/08/1936 c.f. RLN NTN 36M06 L117Y, Prop. 1/2

Atto Pubblico del 11/06/1996 Rep. 41921 a rogito Notaio Spagnoli Giovanni in Amelia Reg. a Terni al Vol 150 n. 1510 il 21/06/1996

Dal 11/06/1996 al 31/10/2007

N.B. I sig.ri Lauta e Orlandi in data 07/02/2006 donano il sopra citato bene al Sig. [REDACTED] con atto a rogito Notaio Paolo Cirilli Rep. 25555 Reg. a Terni il 24/02/2006 al n. 71. Tale donazione viene risolta il 31/10/07 per volontà delle parti con atto Notaio Paolo Cirilli in Terni Rep. 32617.

Frazionamento del 08/06/1998 n. 1104/98 ha generato la P.Illa 286 Semin. Arborato classe 2 mq 410 RD € 2,22 RA € 1,59 la P.Illa 284 Semin. Arborato classe 2 mq 5477 RD € 29,70 RA € 21,21

Quadraccia Catia nata ad Amelia il 20/09/1972 c.f. QDR CTA 72P60 A262A, Prop. 1/1

Atto Pubblico del 31/10/2007 Rep. 32618 a Rogito Notaio Paolo Cirilli in Terni Reg. a Terni il 05/11/2007

Dal 31/10/2007 al 04/05/2009

[REDACTED], Prop. 1/1

Atto Pubblico del 04/05/2009 Rep. 37441 32618 a Rogito Notaio Paolo Cirilli in Terni Reg. a Terni il 05/05/2009

Dal 04/05/2009 al ... Attuale proprietario

A - Abitazione principale corte

e terreni limitrofi

4. Terreno agricolo

identificato al n. Foglio 97 P.Illa 380

Valore a corpo: € 7620

Note: P.Illa 380 Semin. Arborato classe 2 mq 5080 RD € 27,55 RA € 19,68 Ex P.Illa 64 Semin. Arborato classe 2 mq 6580 RD £69.090 RA £ 49.350 dall' Imp. Meccanografico del 30/06/1970

Intestatari:

Barcherini Teresa fu Luigi Marragnoni dall' Imp. Meccanografico del 30/06/1970 al 26/11/1987. Prop. 1/1

Frazionata il 17/02/1992 al n. 2286/91 ha generato la P.Illa 231 Semin. Arborato classe 2 mq 170 RD € 0,92 RA € 0,66 la P.Illa 232 Semin. Arborato classe 2 mq 30 RD € 0,16 RA € 0,12 e la P.Illa 230 Semin. Arborato classe 2 mq 6380 RD £66.990 RA £47.850

Calvaresi Pier Luigi nato a Firenze il 01/02/1925 c.f. CLV PLG 25B01 D621H, Prop. 1/1

Con Atto Pubblico del 26/11/1987 Rep. 17189 a rogito notaio Marcello Terzi

in Siena Reg. a Roma al n. 11790 il 10/12/1987.

Dal 26/11/1987 al 11/06/1996

Lauta Annarita nata a Terni il 28/07/1940 c.f. LTA NRT 40L68 L117B, Prop. 1/2

Orlandi Antonio nato a Terni il 06/08/1936 c.f. RLN NTN 36M06 L117Y, Prop. 1/2

Atto Pubblico del 11/06/1996 Rep. 41921 a rogito Notaio Spagnoli Giovanni in Amelia Reg. a Terni al Vol 150 n. 1510 il 21/06/1996

Dal 11/06/1996 al 31/10/2007

N.B. I sig.ri Lauta e Orlandi in data 07/02/2006 donano il sopra citato bene al Sig. [REDACTED] con atto a rogito Notaio Paolo Cirilli Rep. 25555 Reg. a Terni il 24/02/2006 al n. 71. Tale donazione viene risolta il 31/10/07 per volontà delle parti con atto Notaio Paolo Cirilli in Terni Rep. 32617.

Frazionamento del 08/06/1998 n. 1104/98 ha generato la P.Ila 286 Semin. Arborato classe 2 mq 410 RD € 2,22 RA € 1,59 la P.Ila 284 Semin. Arborato classe 2 mq 5477 RD € 29,70 RA € 21,21

Quadraccia Catia nata ad Amelia il 20/09/1972 c.f. QDR CTA 72P60 A262A, Prop. 1/1

Atto Pubblico del 31/10/2007 Rep. 32618 a Rogito Notaio Paolo Cirilli in Terni Reg. a Terni il 05/11/2007

Dal 31/10/2007 al 04/05/2009

Tabella delle variazioni del 01/04/2008 Prot. TR 39659 e Frazionamento Genera pa P.Ila 380 Semin. Arborato classe 2 mq 5080 RD € 27,55 RA € 19,68 Ad essa viene unita la P.Ila 283 ex strade pubbliche, senza atto reso pubblico E variata la P.Ila 69 Semin. Arborato classe 2 mq 10920 RD € 59,22 RA 42,30 che ha avuto gli stessi intestatari e storia Contestualmente vengono generate le P.Ile 379 e 382 che compongono il lotto n. 2

[REDACTED], Prop. 1/1

Atto Pubblico del 04/05/2009 Rep. 37441 32618 a Rogito Notaio Paolo Cirilli in Terni Reg. a Terni il 05/05/2009

Dal 04/05/2009 al ... Attuale proprietario

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per ciò che concerne la parte estimativa il sottoscritto ha provveduto a ricercare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente. A tal fine, vengono di seguito esposti i criteri adottati per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni trattati. Al fine di operare nel migliore dei modi, in considerazione del tipo di bene oggetto di stima e dell'ordinarietà dello stesso, nonché della buona possibilità di reperimento di dati inerenti transazioni avvenute in zona, si può procedere ad eseguire il giudizio di stima seguendo il criterio sintetico-comparativo rispetto appunto a beni analoghi venduti nella zona in tempi non distanti da quelli attuali, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale s'intende quello definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici le opportune correzioni al fine di ragguagliarle. Ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato ed attribuito. Per la ricerca del predetto valore unitario, sono state esperite indagini conoscitive al fine di rintracciare i prezzi di beni simili di recente compravendita. Il sottoscritto dopo il reperimento di tali valori, attendibili in quanto già verificati in transazioni prive di vizi, ha provveduto a

correggere e mediare gli stessi al fine di adattarli al caso in esame eseguendo aggiunte e/o detrazioni sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva edilizia, la consistenza, le rifiniture, lo stato di vetustà. Dall'indagine effettuata, in considerazione dei prezzi rilevati e degli adattamenti effettuati per valutare le peculiarità dei beni in oggetto, si ritiene congruo attribuire all'edificio, un valore di mercato compreso tra i 1.100,00 ed i 1.300,00 euro al metro quadrato, in considerazione dei prezzi di edifici simili, e ristrutturati.

In considerazione della tipologia di immobile, dall'analisi del mercato nella zona e dell'ubicazione del locale, appare adeguato attribuire un valore al metro quadro lordo di € 1.250,00 per l'edificio e 1,50 €/mq ai terreni

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Amelia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per le ricerche di mercato sono state prese a riferimento informazioni assunte presso agenzie immobiliari in loco e osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, nonchè il bollettino del borsino immobiliare redatto dalla camera di commercio della regione umbria, Esperienza professionale e confronto con colleghi..

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - Abitazione principale corte e terreni limitrofi. Abitazione in villini [A7] e relative accessori

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	211,00	€ 1.250,00	€ 263.750,00
Locali accessori	19,20	€ 1.250,00	€ 24.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 287.750,00
Valore corpo			€ 287.750,00
Valore Accessori			€ 9.210,00
Valore complessivo intero			€ 296.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 296.960,00

### 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 principale corte e terreni limitrofi	Abitazione in villini [A7] e relative accessori	230,20	€ 296.960,00	€ 296.960,00

**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% )	€ 44.544,00
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:	€ 252.416,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ -----

## Lotto: Lotto 2 - Edificio Secondario

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 secondaria e corte.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada del Conservatorio**

Note: Per la determinazione del presente lotto, vengono accorpati i sub 2 e 3 in quanto di fatto il sub 2 censito come in corso di definizione è una porzione dell'abitazione in via di stima che completa il sub 3. In tale lotto è ricompreso anche il sub 1 Bene Comune Non Censibile

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00259860559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 97, particella 379, subalterno 1, indirizzo Strada del Conservatorio, piano T, comune Amelia, categoria Bene Comune Non Censibile

Derivante da: Istrumento atto pubblico del 04/05/2009 Rep. 37441 a rogito Notaio, Cirilli Paolo sede Terni

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 97, particella 379, subalterno 2, indirizzo Strada del Conservatorio, piano T, comune Amelia, categoria In corso di definizione

Derivante da: Istrumento atto pubblico del 04/05/2009 Rep. 37441 a rogito Notaio, Cirilli Paolo sede Terni

Note: La porzione di edificio individuata dal sub 2, nella realtà è parte integrante dell'appartamento sub 3, ed è già definito.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 97, particella 379, subalterno 3, indirizzo Strada del Conservatorio, piano T, comune Amelia, categoria A/7, classe 2, consistenza 4, superficie 69, rendita € 309,87

Derivante da: Istrumento atto pubblico del 04/05/2009 Rep. 37441 a rogito Notaio, Cirilli Paolo sede Terni

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Amelia, foglio 97, particella 382, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 9855, reddito dominicale: € 53,44, reddito agrario: € 38,17

Derivante da: Istrumento atto pubblico del 04/05/2009 Rep. 37441 a rogito Notaio, Cirilli Paolo sede Terni

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sub 2 individuato come in corso di definizione, nella realtà è parte integrante dell'appartamento individuato al sub 3.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale  
Descrizione delle opere da sanare: Presentazione pratica DoCFa  
Redazione pratica DoCFa: € 1.000,00  
Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

La zona ove ubicati gli immobili è da considerare agricola a carattere collinare, con terreni seminativi, uliveti e vigneti. Tale zona è attraversata dalla Strada Provinciale che collega Amelia a Terni, passando per lo svincolo del raccordo Terni-Orte.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Terni, Orvieto, Narni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Amelia e Narni

**Attrazioni storiche:** Amelia e Narni

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 3 Km, Strada Comunale 500 m, Strada Provinciale 3 Km

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi al dettaglio (buoni), Supermercati (Buoni), Ospedale (Buono), Farmacia (Buona), Scuole (Buone) riferiti al capoluogo Amelia

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], nato a Terni il 21/07/1962, c.f. SBT GPP 62L21 L117Z, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2009 per l'importo di euro 12.000 annuali con cadenza mensile.

Il canone di locazione NON è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni il 08/06/2009 ai nn.19285

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/06/2017

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/12/2016

Data di rilascio: 01/06/2017

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Il contratto e l'importo del canone dello stesso comprende anche quanto descritto nel Lotto 1.

Note: Il contratto di locazione inerisce solo i sub 1 e 2. Lasciando libero il sub 3.

## 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:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento; A rogito di Tribunale di Terni in data 23/12/2014 ai nn. 73/2014 iscritto/trascritto a Terni in data 19/03/2015 ai nn. 2387/1787; Gravante su Immobili siti in Amelia Foglio 97 P.IIe 68, 65, 231, 232, 286, 380, 382, 379 sub 1, 2 e 3.

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED] ARL; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/02/2016 ai nn. 485 iscritto/trascritto a Terni in data 07/03/2016 ai nn. 2265/1615; Gravante su

Immobili siti in Amelia Foglio 97 P.IIe 68, 65, 231, 232, 286, 380, 382, 379 sub 1, 2 e 3.

*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 UNICREDIT SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Atto notarile; Importo ipoteca: € 1.008.000,00; Importo capitale: € 504.000,00 ; A rogito di Paolo Cirilli in data 04/05/2009 ai nn. 37443/12895; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/05/2009 ai nn. 5331/825 ; Note: Ipoteca gravante su Immobili siti in Amelia Foglio 97 P.IIe 68, 65, 231, 232, 286, 380, 382, 379 sub 1, 2 e 3

*4.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*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:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €. Non presenti

**Millesimi di proprietà:** Non presenti

**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:** Classe E EP gl,nren 185.0390 kWh/m<sup>2</sup>anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Viene redatta dal sottoscritto in quanto non fornita, ne reperità.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** No

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** In forza di atto di assegnazione .

Note: P.Illa 379 Ente Urbano sub 1 BCNC sub 2 Unità in corso di definizione sub 3 A/2 classe 6 vani 4 Rendita € 268,56 Ex P.Illa 69 Sem. Arborato classe 2 mq 10.920 RD € 59,22 RA € 42,30 da imp. Meccanografico 30/06/1970 e P.Illa 69 Fabbricato Rurale mq 870 dall Imp. Meccanografico del 30/06/1970

Intestatari:

Barcherini Teresa fu Luigi Marragnoni dall' Imp. Meccanografico del 30/06/1970 al 26/11/1987. Prop. 1/1

Calvaresi Pier Luigi nato a Firenze il 01/02/1925 c.f. CLV PLG 25B01 D621H, Prop. 1/1

Con Atto Pubblico del 26/11/1987 Rep. 17189 a rogito notaio Marcello Terzi in Siena Reg. a Roma al n. 11790 il 10/12/1987.

Dal 26/11/1987 al 11/06/1996

Lauta Annarita nata a Terni il 28/07/1940 c.f. LTA NRT 40L68 L117B, Prop. 1/2

Orlandi Antonio nato a Terni il 06/08/1936 c.f. RLN NTN 36M06 L117Y, Prop. 1/2

Atto Pubblico del 11/06/1996 Rep. 41921 a rogito Notaio Spagnoli Giovanni in Amelia Reg. a Terni al Vol 150 n. 1510 il 21/06/1996

Dal 11/06/1996 al 31/10/2007

N.B. I sig.ri Lauta e Orlandi in data 07/02/2006 donano il sopra citato bene al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] con atto a rogito Notaio Paolo Cirilli Rep. 25555 Reg. a Terni il 24/02/2006 al n. 71. Tale donazione viene risolta il 31/10/07 per volontà delle parti con atto Notaio Paolo Cirilli in Terni Rep. 32617. Quadraccia Catia nata ad Amelia il 20/09/1972 c.f. QDR CTA 72P60 A262A, Prop. 1/1 Atto Pubblico del 31/10/2007 Rep. 32618 a Rogito Notaio Paolo Cirilli in Terni Reg. a Terni il

05/11/2007

Dal 31/10/2007 al 04/05/2009

Tabella delle variazioni del 01/04/2008 Prot. TR 39659 e Frazionamento Variata insieme a P.Illa 284 e costituita P.Illa 382 Semin. Arborato classe 2 mq 9.855 RD € 53,44 RA € 38,17 Contestualmente viene generata la P.Illa 382 Viene poi costituita al catasto Urbano la p.Illa 379 con DoCFa di divisione del 09/04/2008 Prot. TR 89149 A/2 classe 6 vani 5 Rendita € 335,70 Poi variata con con DoCFa di divisione del 08/07/2008 Prot. 89807 che ha costituito: Sub 1 Bene Comune Non Censibile Sub 2 Unità in corso di definizione sita in Via del Conservatorio, 4 Piano Terra Sub 3 A/2 classe 6 vani 4 Rendita € 268,56 sita in Via del Conservatorio, 4 Piano Terra Viene poi variato nel classamento il sub 3 con prot. 189266 del 03/12/2008 e diventa A/7 classe 2 vani 4 Rendita € 309,87 sita in Via del Conservatorio, 4 Piano Terra

[REDACTED], Prop. 1/1

Atto Pubblico del 04/05/2009 Rep. 37441 32618 a Rogito Notaio Paolo Cirilli in Terni Reg. a Terni il 05/05/2009

Dal 04/05/2009 al ... Attuale proprietario

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: Pier Luigi Calvaresi  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione edilizia ed ampliamento fabbricato colonico sito in Loc. Pozzarighe  
Presentazione in data 18/07/1987 al n. di prot. 11024  
NOTE: Compresa pratica smaltimento reflui e spostamento strada Comunale del 16/10/1987.

Numero pratica: Variate 1  
Intestazione: Pier Luigi Calvaresi  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Varianti in corso d'opera  
Presentazione in data 02/10/1993 al n. di prot.  
Rilascio in data 29/07/1994 al n. di prot. 4162  
NOTE: Variante per innesto strada vicinale S. Eugenio su nota 509 del 10/05/1996, esaminata dalla C.E. in seduta del 09/07/1996 n. 875. Inizio lavori del 07/11/1994 prot. 11806.

Numero pratica: Variate 2  
Intestazione: Pier Luigi Calvaresi  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Varianti in corso d'opera  
Presentazione in data 15/02/1995 al n. di prot. 1646  
Rilascio in data 27/03/1995 al n. di prot. 1946  
Abitabilità/agibilità in data 22/05/1995 al n. di prot. 5264  
NOTE: Fine Lavori 06/05/1995

Numero pratica: 2a Pratica edilizia  
Intestazione: Orlandi Antonio  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Lavori di ampliamento e ristrutturazione  
Presentazione in data 25/11/2001 al n. di prot. 10201  
Rilascio in data 20/12/2007 al n. di prot. 7487  
NOTE: Voltura della concessione a nome di Quadraccia Catia. Autorizzazione scarichi ARPA su documentazione 06/10/2005 prot. 6689 Inizio lavori 21/12/2007 prot. 15108 Non è presente fine lavori ne richiesta agibilità

Numero pratica: Variate 1 PDC 7487  
Intestazione: Quadraccia Catia  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione ed Ampliamento  
Presentazione in data 06/02/2008 al n. di prot. 2241  
Rilascio in data 09/07/2008 al n. di prot. 7668  
NOTE: Non è presente fine lavori nè richiesta abitabilità

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione in villini [A7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;  
note: Si puo' dichiarare la conformità edilizia dell'edificio previo demolizione del locale esterno destinato a ripostiglio ed individuato in planimetria.  
Si sceglie di proporre la demolizione in quanto la sanatoria risulta senz'altro antieconomica.  
Sulla P.lla 382 è presente un prefabbricato non infisso a terra, che presenta comunque caratteristiche e di

stabilità, e dovrà essere rimosso anch'esso.

Si sceglie di proporre la rimozione in quanto la sanatoria risulta senz'altro antieconomica.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DPGR n. 413 del 04-06-1993 e DPGR n. 336 del 26-06-1998
Zona omogenea:	E1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

### Note sulla conformità:

Nessuna.

### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - Abitazione secondaria e corte**

L'immobile in via di stima è costituito dall'ampliamento ad un vecchio edificio ristrutturato nel corso degli anni. Presenta struttura portante in muratura di laterizio, oltre che solai in latero cemento. Esternamente all'edificio è presente una corte e terreno agricolo della stessa proprietà, che verrà stimato come accessorio. L'unità immobiliare è posta su unico livello, a piano terra. E' costituita da un piccolo portico di ingresso, e successivo salone, dal limitrofo disimpegno si accede alla camera da letto ed al bagno. Vicino al salone è posta la cucina abitabile che comunica con un ripostiglio e secondo bagno. Esternamente è presente un altro ripostiglio ed un piccolo locale da demolire in quanto non assentito e antieconomico da sanare.

Gli infissi sono in legno, il manto in laterizio e la facciata prevalentemente intonacata con parti a mattoni a facciavista.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00259860559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

E' posto al piano: T

di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Date le recenti ristrutturazioni l'immobile risulta in buone condizioni.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per determinare la consistenza sarà usato il parametro mq. Catastale. Per mq. catastale s'intende quello definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici le opportune correzioni al fine di ragguagliarle. Ottenendo così una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato ed attribuito.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	85,00	1,00	85,00
Portico	superf. esterna lorda	4,00	0,25	1,00
		<b>89,00</b>		<b>86,00</b>

**Accessori**

A - Abitazione secondaria e corte

## 1. Terreno agricolo

identificato al n. Foglio 97 P.IIa 382

Valore a corpo: **€ 15000**

Note: P.IIa 382 Semin. Arborato classe 2 mq 9.855 RD € 53,44 RA € 38,17 Ex P.IIa 69 Sem. Arborato classe 2 mq 10.920 RD € 59,22 RA € 42,30 da inip.

Meccanografico 30/06/1970

Intestatari:

Barcherini Teresa fu Luigi Marragnoni dall' Imp. Meccanografico del 30/06/1970 al 26/11/1987. Prop. 1/1

Calvaresi Pier Luigi nato a Firenze il 01/02/1925 c.f. CLV PLG 25B01 D 621H, Prop. 1/1

Con Atto Pubblico del 26/11/1987 Rep. 17189 a rogito notaio Marcello Terzi in Siena Reg. a Roma al n. 11790 il 10/12/1987.

Dal 26/11/1987 al 11/06/1996

Lauta Annarita nata a Terni il 28/07/1940 c.f. LTA NRT 40L68 L117B, Prop. 1/2

Orlandi Antonio nato a Terni il 06/08/1936 c.f. RLN NTN 36M06 L117Y, Prop. 1/2

Atto Pubblico del 11/06/1996 Rep. 41921 a rogito Notaio Spagnoli Giovanni in Amelia Reg. a Terni al Vol 150 n. 1510 il 21/06/1996 Dal 11/06/1996 al 31/10/2007

N.B. I sig.ri Lauta e Orlandi in data 07/02/2006 donano il sopra citato bene al Sig. ■■■■■■■■■■ con atto a rogito Notaio Paolo Cirilli Rep. 25555 Reg. a Terni il 24/02/2006 al n. 71. Tale donazione viene risolta il 31/10/07 per volontà delle parti con atto Notaio Paolo Cirilli in Terni Rep. 32617.

Quadraccia Catia nata ad Amelia il 20/09/1972 c.f. QDR CTA 72P60 A26i2A, Prop. 1/1

Atto Pubblico del 31/10/2007 Rep. 32618 a Rogito Notaio Paolo Cirilli in Terni Reg. a Terni il 05/11/2007

Dal 31/10/2007 al 04/05/2009

Tabella delle variazioni del 01/04/2008 Prot. TR 39659 e Frazionamento Variata insieme a P.IIa 284 e costituita P.IIa 382 Semin. Arborato classe 2 mq 9.855 RD € 53,44 RA € 38,17 Contestualmente viene generata la P.IIa 379

Atto Pubblico del 04/05/2009 Rep. 37441 32618 a Rogito Notaio Paolo Cirilli  
in Terni Reg. a Terni il 05/05/2009

Dal 04/05/2009 al ... Attuale proprietario

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per ciò che concerne la parte estimativa il sottoscritto ha provveduto a ricercare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente. A tal fine, vengono di seguito esposti i criteri adottati per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni trattati. Al fine di operare nel migliore dei modi, in considerazione del tipo di bene oggetto di stima e dell'ordinarietà dello stesso, nonché della buona possibilità di reperimento di dati inerenti transazioni avvenute in zona, si può procedere ad eseguire il giudizio di stima seguendo il criterio sintetico-comparativo rispetto appunto a beni analoghi venduti nella zona in tempi non distanti da quelli attuali, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale s'intende quello definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici le opportune correzioni al fine di ragguagliarle. Ottenendo così una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato ed attribuito. Per la ricerca del predetto valore unitario, sono state esperite indagini conoscitive al fine di rintracciare i prezzi di beni simili di recente compravendita. Il sottoscritto dopo il reperimento di tali valori, attendibili in quanto già verificati in transazioni prive di vizi, ha provveduto a correggere e mediare gli stessi al fine di adattarli al caso in esame eseguendo aggiunte e/o detrazioni sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva edilizia, la consistenza, le rifiniture, lo stato di vetustà. Dall'indagine effettuata, in considerazione dei prezzi rilevati e degli adattamenti effettuati per valutare le peculiarità dei beni in oggetto, si ritiene congruo attribuire all'edificio, un valore di mercato a mq compreso tra i 1.100,00 ed i 1.300,00 euro al metro quadrato, in considerazione dei prezzi di edifici simili, e ristrutturati. In considerazione della tipologia di immobile, dall'analisi del mercato nella zona e dell'ubicazione del locale, appare adeguato attribuire un valore al metro quadro lordo di € 1.120,00 per l'edificio e 1,50 €/mq ai terreni

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Amelia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per le ricerche di mercato sono state prese a riferimento informazioni assunte

presso agenzie immobiliari in loco e osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, nonchè il bollettino del borsino immobiliare redatto dalla camera di commercio della regione umbria, Esperienza professionale e confronto con colleghi..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Abitazione secondaria e corte. Abitazione in villini [A7] con annesso Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	85,00	€ 1.120,00	€ 95.200,00
Portico	1,00	€ 1.120,00	€ 1.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.320,00
Valore corpo			€ 96.320,00
Valore Accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 111.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.320,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione secondaria corte e terreni limitrofi	Abitazione in villini [A7] e relativi accessori.	86,00	€ 111.320,00	€ 111.320,00

### 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% )	€ 16.698,00
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:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.622,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ -----

Data generazione:  
05-09-2016

L'Esperto alla stima  
Ing. Claudio Caporali

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

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **54/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Avv. Paola Di Paolo**

**RELAZIONE INTEGRATIVA**  
**Lotti Lotto 1 –**  
**Edificio Principale,**

**Esperto alla stima:** Ing. Claudio Caporali  
**Codice fiscale:** CPRCLD55H20G478M  
**Studio in:** Via Magenta 15 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744-423686  
**Fax:** 0744-423686  
**Email:** ingcaporali@gmail.com  
**Pec:** claudio.caporali@ingpec.eu

## PREMESSA

Il sottoscritto, Claudio Caporali nella qualifica di Esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Natalia Giubilei, nella procedura esecutiva n. 54/2016 del R. Es. Imm., promossa da Unicredit S.p.A., contro [REDACTED] redige la presente al fine rispondere in maniera esaustiva al quesito integrativo posto dal Sig. Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri subentrata alla Dott.ssa Giubilei, inerente alcuni lesioni presenti sul pavimento del locale "Studio"

In data 29/05/2018 il sottoscritto congiuntamente al Custode Avv. Paola Di Paolo si è recato presso l'immobile constatando lesioni al pavimento del Studio, situato al piano terra.

Le lesioni rilevate a pavimento nel locale sono dovute al distacco del pavimento stesso dal sottostante massetto. Detto fenomeno puo' accadere nelle pavimentazioni per ragioni legate a dilatazioni termiche o fenomeni di infiltrazione. Si escludono ripercussioni sulla struttura portante dell'edificio. Premesso ciò occorre senz'altro procedere con la decurtazione del costo inerente il ripristino del predetto pavimento dalla stima eseguita.

Al fine di ripristinare la pavimentazione occorre procedere alla rimozione della stessa e del sottostante strato di allettamento. Successivamente si potrà procedere con la realizzazione di un nuovo massetto e con la posa della nuova pavimentazione.

Occorre però riflettere che la stima redatta risentiva comunque della vetustà degli elementi della struttura.

Una nuova pavimentazione rappresenta di per sé senz'altro un costo, ma anche un valore aggiunto.

Tale considerazione deve portare a valutare la reale diminuzione di valore nella misura che appare adeguata del 40% del costo dell'intervento necessario al ripristino.

Con la perizia depositata per l'immobile è stato fissato un valore a base d'asta di € 252.416,00

I lavori da realizzare per ripristinare il vano sono stati valutati prendendo a riferimento il costo delle lavorazioni necessarie desunto dal prezzario OO.PP Umbria 2017 pari ad € 4'258,87, computo che si allega

A fronte di detto costo è opportuno per le ragioni sopra esposte decurtare il valore a base d'asta della cifra arrotondata pari ad € 1 700,00.

In considerazione dei danni subiti dall'immobile si ridetermina il nuovo valore a base d'asta in € 250 716,00.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





L'Esperto alla stima  
**Ing. Claudio Caporali**