

# TRIBUNALE DI TERNI

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

**CO.FE.RO. di BIANCHI AMLETO & C. S.N.C.**

contro

**“OMISSIS”**

**“OMISSIS”**

**“OMISSIS”**

N° Gen. Rep.: 10/2018

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19 dicembre 2018, ore 10:15

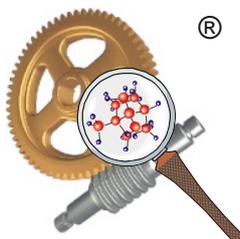
Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa ILARIA PALMERI

Custode Giudiziario: Avv. AGNESE IACOVETTA

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto n. 1 - Appartamento sito in Terni,**

**Via Ugo Foscolo n. 23**



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

☎ +39 0744 248154    📠 +39 0744 243312    📞 +39 347 9368177

✉ [davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

🔴 [david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Ugo Foscolo n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1 - Via Ugo Foscolo n. 23

**Corpo:** Appartamento sito in Terni, Via Ugo Foscolo n. 23

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Proprietario:** "OMISSIS"

**Dati Catastali:** foglio 106, particella 95, subalterno 15, indirizzo Via Ugo Foscolo n. 23, interno 6, piano 2, comune Terni, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 116 mq; escluse aree scoperte 113 mq, rendita € 469,98.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Ugo Foscolo n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1 - Via Ugo Foscolo n. 23

**Corpo:** Appartamento sito in Terni, via Ugo Foscolo n. 23

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

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

**Bene:** Via Ugo Foscolo n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1 - Via Ugo Foscolo n. 23

**Corpo:** Appartamento sito in Terni, via Ugo Foscolo n. 23

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Ugo Foscolo n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1 - Via Ugo Foscolo n. 23

**Corpo:** Appartamento sito in Terni, via Ugo Foscolo n. 23

**Creditori Iscritti:** BANCA DELLE MARCHE S.P.A., CO.FE.RO. DI BIANCHI AMLETO & C. S.N.C.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Ugo Foscolo n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1 - Via Ugo Foscolo n. 23

**Corpo:** Appartamento sito in Terni, via Ugo Foscolo n. 23

**Comproprietari:** Nessuno



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

## 6. Misure Penali

**Bene:** Via Ugo Foscolo n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1 - Via Ugo Foscolo n. 23

**Corpo:** Appartamento sito in Terni, via Ugo Foscolo n. 23

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Ugo Foscolo n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1 - Via Ugo Foscolo n. 23

**Corpo:** Appartamento sito in Terni, via Ugo Foscolo n. 23

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Ugo Foscolo n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1 - Via Ugo Foscolo n. 23

**Prezzo da libero:** € 102.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Il creditore procedente ha richiesto il pignoramento e la vendita di n. 5 unità immobiliari tra loro indipendenti e senza parti in comune ad eccezione di quelle contraddistinte al N.C.E.U. del Comune di Terni, foglio 117, particella 9, subalterni 134 e 135. Detti beni risultano essere, singolarmente, nella piena proprietà dei 3 debitori esegutati. Per tale motivo, essendo anche i beni ubicati in punti diversi della città e tra loro del tutto autonomi, si è ritenuto opportuno creare n. 4 lotti di vendita distinti, separando i beni in funzione della loro tipologia (abitazioni/locale commerciale) e debitore esegutato al fine di facilitare le operazioni di vendita.**



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

**Beni in Terni (TR)**

Località/Frazione **Terni**

Via Ugo Foscolo n. 23

### **Lotto: 1 - Appartamento sito in Terni, Via Ugo Foscolo n. 23**

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: Appartamento sito in Terni, via Ugo Foscolo n. 23**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Ugo Foscolo n. 23**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di "OMISSIS" - Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: proprietario **"OMISSIS"**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **"OMISSIS"**, foglio 106, particella 95, subalterno 15, indirizzo Via Ugo Foscolo n. 23, interno 6, piano 2-S1, comune Terni, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 116 mq; escluse aree scoperte 113 mq, rendita € 469,98.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: vano scale, Fidenzi, affacci sul cortile condominiale, salvo se altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto al subalterno oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stata erroneamente abbinata la planimetria dell'appartamento affianco. Dalla visura dei documenti depositati presso la Conservatoria dei Registri di Spoleto la planimetria allegata all'atto di trasferimento dalla "I.N.A. Gestione Case Lavoratori" al sig. Benedetti Eugenio datato 07/04/1967 registrato a Terni il 08/05/1967 n. 15174 vol. 682, trascritto a Terni r.g. 3586 r.p. 2530 il 27/05/1967, l'elaborato grafico risulta conforme, per la posizione del portone d'ingresso all'abitazione, con quello che poteva presumibilmente essere lo stato dei luoghi oltre 50 anni fa.**

Regolarizzabili mediante: Istanza all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio Servizi Catastali  
Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di una nuova planimetria a firma di tecnico abilitato con allegato l'atto di trasferimento e la relativa planimetria dalla "I.N.A. Gestione Case Lavoratori" al sig. Benedetti Eugenio datato 07/04/1967 registrato a Terni il 08/05/1967 n. 15174 vol. 682, trascritto a Terni r.g. 3586 r.p. 2530 il 27/05/1967 con la richiesta di sostituzione della planimetria in atti in quanto non conforme con quella allegata nell'atto di trasferimento. Presentazione istanza all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio Servizi Catastali: € 1.000,00  
Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

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

Appartamento posto al 2° piano sito nel Comune di Terni, zona semi-centrale, nelle vicinanze dello Stadio "Libero Liberati", via Ugo Foscolo n. 23, con corte comune esterna adibita a verde e parcheggio.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: connessione con fibra ottica.

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale (buona), Farmacie (buona), Supermercati (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Narni, San Gemini.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore.

**Attrazioni storiche:** Rovine di Carsulae.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 150 m

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 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 DELLE MARCHE S.P.A. contro "OMIS-SIS" + altri 2; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Clericò Vincenzo in data 02/08/2011 ai nn. 24068/12184; Iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2011 ai nn. 9656/1475.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CO.FE.RO. DI BIANCHI AMLETO & C. S.N.C. contro "OMIS-SIS"+ altri 2; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 09/01/2018 ai nn. 3573 iscritto/trascritto a Terni in data 17/01/2018 ai nn. 628/429.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 587,96,00 euro.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 294,00 euro.

**Millesimi di proprietà:** 68,50

**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 G

**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:** I.N.A. Gestione Case per Lavoratori **proprietario/i ante ventennio** dalla costruzione dell'immobile al 18/04/1967.

**Titolare/Proprietario:** Benedetti Eugenio **proprietario/i ante ventennio** dal 18/04/1967 al 02/07/1969. In forza di atto di compravendita; registrato a Terni, in data 08/05/1967, ai nn. 15174/vol. 682; trascritto a Terni, in data 27/05/1967, ai nn. 3586/2530.

**Titolare/Proprietario:** Martinelli Amalia (2/6) Benedetti Giampaolo (1/6) Benedetti Lanfranco (1/6) Benedetti Luigi (1/6) Benedetti Maria Pia (1/6) **proprietario/i ante ventennio** dal 02/07/1969 al 25/06/1999. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; trascritto a Terni, in data 02/07/1979, ai nn. 4625/3626.

**Titolare/Proprietario:** "OMISSIS" proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con "OMISSIS" dal 25/06/1999 al 04/01/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Sbroli Fulvio, in data 25/06/1999, ai nn. 113903/17785; registrato a Terni, in data 30/06/1999, ai nn. vol. 200/IV; trascritto a Terni, in data 28/06/1999, ai nn. 6098/4117.

**Titolare/Proprietario:** "OMISSIS" dal 04/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Cancelliere Tribunale di Terni, in data 22/12/2006, ai nn. 3169/05.

Note: Voltura d'ufficio del 04/01/2007 prot. TR0129360 - Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni n. 3597.2/2007.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### 7.1 Conformità edilizia:



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Note generali sulla conformità:

**NON È STATO POSSIBILE REPERIRE PRESSO GLI ARCHIVI DEL COMUNE DI TERNI LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA NÉ AL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA NÉ ALLA SUCCESSIVA ABITABILITÀ. GLI UNICI DOCUMENTI PRESENTI RIGUARDANO LA SUCCESSIVA COSTRUZIONE DELL' AUTORIMESSA. L'EDIFICIO, STANDO A QUANTO INDICATO NEI ROGITI, VENNE COSTRUITO ANTERIORMENTE AL 1967 PER CONTO DELLA I.N.A. GESTIONE CASE PER LAVORATORI.**

#### **7.2 Conformità urbanistica:**

##### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Terni centro (classe acustica IV)
Norme tecniche di attuazione:	Nuclei di conservazione e completamento - art. 137; In minima parte G3 parcheggi - art. 153; Perimetro aree centrali - art. 132; Ristrutturazione edilizia - art. 137; Perimetro centri abitati - art. 28; Vulnerabilità elevata - art. 39 (vincoli ambientali e beni culturali).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

##### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

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



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto

**1 - Appartamento via Ugo Foscolo n. 23**

Appartamento posto al 2° piano sito nel Comune di Terni, zona semi-centrale, nelle vicinanze dello Stadio "Libero Liberati", via Ugo Foscolo n. 23, con corte comune esterna adibita a verde e parcheggi, composto da salone, cucina, 3 camere, doppi servizi e cantina

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di "OMISSIS" - Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: proprietario "OMISSIS"

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **119,00**

È posto al piano: 2° con cantina al piano -1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: interne: buone; esterne: discrete.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **muratura con ringhiere in ferro** condizioni: **sufficienti**

Copertura tipologia: **a falde**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **anta singola e doppia, a battente e vasistas** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**

Pareti esterne rivestimento: **intonaco di cemento con finitura a "graffiato"** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

Portone di ingresso                      tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno**

Rivestimento                                ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **gres** condizioni: **buone**

Scale    posizione: **a rampe parallele**

#### **Impianti:**

Citofonico                                    tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Elettrico                                      tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Gas    tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** conformità: **da collaudare**

Idrico    tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** conformità: **da collaudare**

Telefonico                                    tipologia: **sottotraccia** conformità: **da collaudare**

Termico                                        tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

#### **Impianti (conformità e certificazioni)**

##### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

##### **Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	n.d.
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

#### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
salone	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
cucina	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
camera 1	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
camera 2	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
camera 3	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
corridoio	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
bagno 1	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
bagno 2	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
cantina	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
		<b>119,00</b>		<b>110,35</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

## Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2°-2017

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1300,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima: Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2017)
- Listino dei prezzi degli immobili della camera di Commercio dell'Umbria (2° trimestre 2018)
- Borsino immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it))
- Borsino "Immobiliare Bonifazi - Franchising Nazionale" (ed. luglio-agosto-settembre 2018)
- Borsino "Tecnocasa Franchising Network" (anno 10 - numero 15 - agosto 2018)
- Indagine diretta

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Terni;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni - Spoleto;
- Uffici del registro di Terni - Spoleto;
- Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2017);
- Listino dei prezzi degli immobili della camera di Commercio dell'Umbria (2° trimestre 2018);
- Borsino immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it));
- Borsino "Immobiliare Bonifazi - Franchising Nazionale" (ed. luglio-agosto-settembre 2018);
- Borsino "Tecnocasa Franchising Network" (anno 10 - numero 15 - agosto 2018).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1000,00.

Altre fonti di informazione:

- Indagine diretta.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **Appartamento via Ugo Foscolo n. 23. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.385,00.

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2017)
- Listino dei prezzi degli immobili della camera di Commercio dell'Umbria (2° trimestre 2018)
- Borsino immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it))
- Borsino "Immobiliare Bonifazi - Franchising Nazionale" (ed. luglio-agosto-settembre 2018)
- Borsino "Tecnocasa Franchising Network" (anno 10 - numero 15 - agosto 2018)
- Indagine diretta



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
salone	32,00	€ 1.100,00	€ 35.200,00
cucina	15,00	€ 1.100,00	€ 16.500,00
camera 1	15,00	€ 1.100,00	€ 16.500,00
camera 2	17,00	€ 1.100,00	€ 18.700,00
camera 3	15,00	€ 1.100,00	€ 16.500,00
corridoio	4,00	€ 1.100,00	€ 4.400,00
bagno 1	5,00	€ 1.100,00	€ 5.500,00
bagno 2	4,00	€ 1.100,00	€ 4.400,00
terrazzo	2,10	€ 1.100,00	€ 2.310,00
cantina	1,25	€ 1.100,00	€ 1.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.385,00
Valore corpo			€ 121.385,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.385,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.385,00

#### Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento via Ugo Foscolo n. 23	Abitazione di tipo popolare [A4]	110,35	€ 121.385,00	€ 121.385,00

#### 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%	€ 18.207,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 594,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 101.583,25</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 102.000,00</b>

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di registro

Terni, addì 20 agosto 2018.

#### ALLEGATI:

- ⇒ Fascicolo fotografico
- ⇒ Planimetria catastale del bene non conforme e schizzo di campagna dello stato dei luoghi
- ⇒ Estratto di mappa
- ⇒ Visura catastale storica
- ⇒ Certificato di destinazione urbanistica
- ⇒ Copia atto di provenienza

**COME INDICATO AL PUNTO 7.1 DELLA RELAZIONE NON È STATO POSSIBILE REPERIRE PRESSO GLI ARCHIVI DEL COMUNE DI TERNI COPIA DELLA LICENZA EDILIZIA.**

L'Esperto alla stima  
*Ing. David Rugeri, Ph.D.*

# TRIBUNALE DI TERNI

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

**CO.FE.RO. di BIANCHI AMLETO & C. S.N.C.**

contro

**“OMISSIS”**

**“OMISSIS”**

**“OMISSIS”**

N° Gen. Rep.: 10/2018

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19 dicembre 2018, ore 10:15

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa ILARIA PALMERI

Custode Giudiziario: Avv. AGNESE IACOVETTA

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto n. 2 - Locale commerciale sito in Terni,  
Via Galileo Galilei n. 20**



***Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.***

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

☎ +39 0744 248154    📄 +39 0744 243312    📞 +39 347 9368177

✉ [davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

🔴 [david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Galileo Galilei n. 20 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 2 - Via Galileo Galilei n. 20

**Corpo:** Locale commerciale sito in Terni, via Galileo Galilei n. 20

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Proprietario:** "OMISSIS"

**Dati Catastali:** foglio 108, particella 91, subalterno 8, indirizzo Via Galileo Galilei n. 20, piano T, comune Terni, categoria C/1, classe 5, consistenza 32 mq, superficie 43 mq, rendita € 811,46.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Galileo Galilei n. 20 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 2 - Via Galileo Galilei n. 20

**Corpo:** Locale commerciale sito in Terni, via Galileo Galilei n. 20

**Possesso:** Occupato da "OMISSIS", con contratto di locazione stipulato in data 21/01/2008 per l'importo di euro 260,00 con cadenza mensile. Registrato a Terni il 12/02/2008 ai nn. 945 Mod. III. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2014. La proroga per i successivi 6 anni non risulta essere stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate pertanto ai fini fiscali in contratto risulta essere concluso alla data del 31/01/2014.

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

**Bene:** Via Galileo Galilei n. 20 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 2 - Via Galileo Galilei n. 20

**Corpo:** Locale commerciale sito in Terni, via Galileo Galilei n. 20

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Galileo Galilei n. 20 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 2 - Via Galileo Galilei n. 20

**Corpo:** Locale commerciale sito in Terni, via Galileo Galilei n. 20

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., CO.FE.RO. DI BIANCHI AMLETO & C. S.N.C.



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Galileo Galilei n. 20 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 2 - Via Galileo Galilei n. 20

**Corpo:** Locale commerciale sito in Terni, via Galileo Galilei n. 20

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Galileo Galilei n. 20 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 2 - Via Galileo Galilei n. 20

**Corpo:** Locale commerciale sito in Terni, via Galileo Galilei n. 20

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Galileo Galilei n. 20 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 2 - Via Galileo Galilei n. 20

**Corpo:** Locale commerciale sito in Terni, via Galileo Galilei n. 20

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Galileo Galilei n. 20 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 2 - Via Galileo Galilei n. 20

**Prezzo da libero:** € 56.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Il creditore procedente ha richiesto il pignoramento e la vendita di n. 5 unità immobiliari tra loro indipendenti e senza parti in comune ad eccezione di quelle contraddistinte al N.C.E.U. del Comune di Terni, foglio 117, particella 9, subalterni 134 e 135. Detti beni risultano essere, singolarmente, nella piena proprietà dei 3 debitori esecutati. Per tale motivo, essendo anche i beni ubicati in punti diversi della città e tra loro del tutto autonomi, si è ritenuto opportuno creare n. 4 lotti di vendita distinti, separando i beni in funzione della loro tipologia (abitazioni/locale commerciale) e debitore esecutato al fine di facilitare le operazioni di vendita.**



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

**Beni in Terni (TR)**

Località/Frazione **Terni**

Via Galileo Galilei n. 20

## **Lotto: 2 - Locale commerciale sito in Terni, Via Galileo Galilei 20**

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: Locale commerciale sito in Terni, via Galileo Galilei n. 20.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Galileo Galilei n. 20**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di "OMISSIS" - Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: proprietario "OMISSIS"

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: "OMISSIS", foglio 108, particella 91, subalterno 8, indirizzo Via Galileo Galilei n. 20, piano T, comune Terni, categoria C/1, classe 5, consistenza 32 mq, superficie 43 mq, rendita € 811,46.

Derivante da: Variazione del 19/12/1985 in atti dal 01/10/1998 CLS per ristrutturazione n. 2488B.1/1985.

Confini: pubblica via, androne, locale ex Peugeot, salvo se altri

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Locale commerciale uso negozio attualmente adibito ad ufficio posto al piano terra fronte strada.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: connessione con fibra ottica.

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale (buona), Farmacie (buona), Supermercati (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Narni, San Gemini.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore.

**Attrazioni storiche:** Rovine di Carsulae.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 150 m



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **"OMISSIS"**, con contratto di locazione stipulato in data 21/01/2008 registrato per l'importo di euro 260,00 con cadenza mensile.

Registrato a Terni il 12/02/2008 ai nn.945

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2014.

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

**Note: Per il contratto di locazione non risultano presentate all'Agenzia delle Entrate proroghe per il secondo periodo di anni 6 pertanto, ai fini fiscali, risulta concluso alla data del 31/01/2014.**

**IL CANONE DI LOCAZIONE STABILITO NEL CONTRATTO RISULTA ESSERE CONGRUO CON LE ATTUALI QUOTAZIONI DI MERCATO.**

### 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 POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. contro **"OMISSIS"**+ altri 2; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 498.000,00; Importo capitale: € 249.000,00 ; A rogito di Andreani Stefano in data 10/02/2016 ai nn. 11967/6475; Iscritto/trascritto a Terni in data 16/02/2016 ai nn. 1505/171.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CO.FE.RO. DI BIANCHI AMLETO & C. S.N.C. contro **"OMISSIS"**+ altri 2; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 09/01/2018 ai nn. 3573 iscritto/trascritto a Terni in data 17/01/2018 ai nn. 628/429.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 56,49 euro.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 419,47 euro.

**Millesimi di proprietà:** 24,050

**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:** classe G

**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:** Maione Francesco **proprietario/i ante ventennio** al 16/06/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di Clericò Luciano, in data 18/12/1991, ai nn. 60666.

**Titolare/Proprietario:** "OMISSIS" per 1000/1000 in regime di comunione dei beni dal 16/06/2000 al 04/01/2007 (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Sbrolli Fulvio, in data 16/06/2000, ai nn. 119686/19065; registrato a Terni, in data 26/06/2000, ai nn. vol. 217/IV; trascritto a Terni, in data 14/07/2000, ai nn. 7354/4926.

**Titolare/Proprietario:** "OMISSIS" dal 04/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Cancelliere Tribunale di Terni, in data 22/12/2006, ai nn. 3169/05.

Note: Voltura d'ufficio del 04/01/2007 prot. TR0129360 - Verbale di separazione con consensuale con assegnazione beni n. 3597.2/2007

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 19807

Intestazione: Impresa Pierini Giulio e Ratini Dario

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/08/1961 al n. di prot. 19807

Abitabilità/agibilità in data 06/03/1963 al n. di prot. 31574

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Note generali sulla conformità:

**NON È STATO POSSIBILE ACQUISIRE LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA LICENZA DI COSTRUZIONE IN QUANTO LA PRATICA È STATA PRELEVATA DALL'ARCHIVIO COMUNALE DA ALTRO UFFICIO DELL'ENTE**



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

**NEL 1999, NON È STATA PIÙ RICONSEGNA TA NÉ È STATO POSSIBILE RINTRACCIARLA NEGLI ALTRI UFFICI COMUNALI.**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Terni centro (classe acustica III)
Norme tecniche di attuazione:	Nuclei di conservazione e completamento - art. 137; Perimetro aree centrali - art. 132; Ristrutturazione edilizia - art. 137; Perimetro centri abitati - art. 28; Vulnerabilità elevata - art. 39 (vincoli ambientali e beni culturali)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna

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

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto  
**2 - Locale commerciale via Galileo Galilei n. 20**

Locale commerciale uso negozio attualmente adibito ad ufficio composto da due vani oltre servizi, posto al piano terra, fronte strada.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di "OMISSIS" - Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: proprietario **"OMISSIS"**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1961

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 20 della via Galileo Galilei; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: interne: buone; esterne: discrete.

**Tribunale di Terni - Esecuzione Immobiliare n. 10 / 2018 R.G.**

Rapporto di stima LOTTO 2 - Pag. n. 6 di 11



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro e vetro** protezione: **serranda avvolgibile** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**

Pareti esterne rivestimento: **pietra**

Pavim. Interna materiale: **marmo**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **gres** condizioni: **scarse**

**Impianti:**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d.



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ventilconvettori
Stato impianto	sufficienti
Potenza nominale	n.d.
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
studio 1	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
studio 2	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
bagno	sup lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
		<b>45,00</b>		<b>45,00</b>



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2°-2017

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio normale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1600,00

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima: Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2017)
- Listino dei prezzi degli immobili della camera di Commercio dell'Umbria (2° trimestre 2018)
- Borsino immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it))
- Borsino "Immobiliare Bonifazi - Franchising Nazionale" (ed. luglio-agosto-settembre 2018)
- Borsino "Tecnocasa Franchising Network" (anno 10 - numero 15 - agosto 2018)
- Indagine diretta

### **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:

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2017);
- Listino dei prezzi degli immobili della camera di Commercio dell'Umbria (2° trimestre 2018);
- Borsino immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it));
- Borsino "Immobiliare Bonifazi - Franchising Nazionale" (ed. luglio-agosto-settembre 2018);
- Borsino "Tecnocasa Franchising Network" (anno 10 - numero 15 - agosto 2018).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1500,00.

Altre fonti di informazione:

- Indagine diretta.



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Negozio via Galileo Galilei 20. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.500,00.

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agencia delle Entrate (2° semestre 2017)
- Listino dei prezzi degli immobili della camera di Commercio dell'Umbria (2° trimestre 2018)
- Borsino immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it))
- Borsino "Immobiliare Bonifazi - Franchising Nazionale" (ed. luglio-agosto-settembre 2018)
- Borsino "Tecnocasa Franchising Network" (anno 10 - numero 15 - agosto 2018)
- Indagine diretta

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
studio 1	25,00	€ 1.500,00	€ 37.500,00
studio 2	17,00	€ 1.500,00	€ 25.500,00
bagno	3,00	€ 1.500,00	€ 4.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.500,00
Valore corpo			€ 67.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.500,00

#### Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Locale commerciale via Galileo Galilei n. 20	Negozi, botteghe [C1]	45,00	€ 67.500,00	€ 67.500,00

### 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% € 10.125,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 1.339,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 56.036,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 56.000,00

### 8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di registro



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

Terni, addì 20 agosto 2018.

**ALLEGATI:**

- ⇒ Fascicolo fotografico
- ⇒ Planimetria catastale del bene
- ⇒ Estratto di mappa
- ⇒ Visura catastale storica
- ⇒ Certificato di destinazione urbanistica
- ⇒ Copia atto di provenienza
- ⇒ Copia del contratto di locazione. Si omette la dichiarazione del terzo occupante in quanto già trasmessa dal custode

**COME INDICATO AL PUNTO 7.1 DELLA RELAZIONE NON È STATO POSSIBILE REPERIRE PRESSO GLI ARCHIVI DEL COMUNE DI TERNI COPIA DELLA LICENZA EDILIZIA.**

L'Esperto alla stima  
*Ing. David Rugeri, Ph.D.*

# TRIBUNALE DI TERNI

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

**CO.FE.RO. di BIANCHI AMLETO & C. S.N.C.**

contro

**“OMISSIS”**

**“OMISSIS”**

**“OMISSIS”**

N° Gen. Rep.: 10/2018

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19 dicembre 2018, ore 10:15

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa ILARIA PALMERI

Custode Giudiziario: Avv. AGNESE IACOVETTA

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto n. 3 - Miniappartamento sito in Terni,  
Via Benedetto Faustini n. 23**



***Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.***

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

☎ +39 0744 248154    📄 +39 0744 243312    📱 +39 347 9368177

✉ [davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

🔴 [david.rugi@ingpec.eu](mailto:david.rugi@ingpec.eu)



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Benedetto Faustini n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 3 - Via Benedetto Faustini n. 23

**Corpo:** Miniappartamento sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23

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

**Proprietario:** "OMISSIS"

**Dati Catastali:** foglio 117, particella 9, subalterno 92, indirizzo Via Benedetto Faustini n. 23, piano T-1-S1, comune Terni, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 65 mq; escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 361,52.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Benedetto Faustini n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 3 - Via Benedetto Faustini n. 23

**Corpo:** Miniappartamento sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23

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

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

**Bene:** Via Benedetto Faustini n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 3 - Via Benedetto Faustini n. 23

**Corpo:** Miniappartamento sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Benedetto Faustini n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 3 - Via Benedetto Faustini n. 23

**Corpo:** Miniappartamento sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23

**Creditori Iscritti:** BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO - Soc. Coop., CO.FE.RO. DI BIANCHI AMLETO & C. S.N.C.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Benedetto Faustini n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 3 - Via Benedetto Faustini n.23

**Corpo:** Miniappartamento sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23

**Comproprietari:** Nessuno



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Benedetto Faustini n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 3 - Via Benedetto Faustini n. 23

**Corpo:** Miniappartamento sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Benedetto Faustini n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 3 - Via Benedetto Faustini n. 23

**Corpo:** Miniappartamento sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Benedetto Faustini n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 3 - Via Benedetto Faustini n. 23 (miniappartamento)

**Prezzo da libero:** € 66.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Il creditore procedente ha richiesto il pignoramento e la vendita di n. 5 unità immobiliari tra loro indipendenti e senza parti in comune ad eccezione di quelle contraddistinte al N.C.E.U. del Comune di Terni, foglio 117, particella 9, subalterni 134 e 135. Detti beni risultano essere, singolarmente, nella piena proprietà dei 3 debitori esecutati. Per tale motivo, essendo anche i beni ubicati in punti diversi della città e tra loro del tutto autonomi, si è ritenuto opportuno creare n. 4 lotti di vendita distinti, separando i beni in funzione della loro tipologia (abitazioni/locale commerciale) e debitore esecutato al fine di facilitare le operazioni di vendita.**



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

**Beni in Terni (TR)**

Località/Frazione **Terni**

Via Benedetto Faustini n. 23

### **Lotto: 3 - Miniappartamento sito in Terni, Via Benedetto Faustini n. 23**

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: Miniappartamento sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Benedetto Faustini n. 23**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di "OMISSIS" - Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: proprietario "OMISSIS"

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: "OMISSIS", foglio 117, particella 9, subalterno 92, indirizzo Via Benedetto Faustini n. 23, piano T-1-S1, comune Terni, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 65 mq; escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 361,52.

Derivante da: Variazione nel classamento del 30/07/2016 protocollo n. TR0051165 in atti dal 30/07/2016 variazione di classamento n. 12982.1/2016.

Confini: cortile su due lati, pubblica via, salvo se altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Miniappartamento centralissimo all'interno della zona a traffico limitato ubicato nel complesso "Camporeali"

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato (Z.T.L.) con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: connessione con fibra ottica.

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale (buona), Farmacie (buona), Supermercati (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Narni, San Gemini.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore.

**Attrazioni storiche:** Rovine di Carsulae.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 50 m



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 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 BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO - Soc. Coop. contro "OMISSIS" + altri 2; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Sbroli Fulvio in data 25/01/2016 ai nn. 194938/42965; Iscritto/trascritto a Terni in data 27/01/2016 ai nn. 731/83; Note: Ipoteca contratta con l'allora Crediumbria Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa attualmente confluita nella soc. coop. BCC Umbria Credito Cooperativo.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CO.FE.RO. DI BIANCHI AMLETO & C. S.N.C. contro "OMISSIS" + altri 2; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 09/01/2018 ai nn. 3573 iscritto/trascritto a Terni in data 17/01/2018 ai nn. 628/429.

##### 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: 198,00 euro.



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 449,19 euro.

**Millesimi di proprietà:** 7,310

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Autoclave

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** classe G

**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:** Terni Società per l'Industria e l'Elettricità s.p.a. **proprietario/i ante ventennio** dalla costruzione dell'immobile al 04/12/1986.

**Titolare/Proprietario:** Quondam Ponziano Elda **proprietario/i ante ventennio** dal 04/12/1986 al 03/06/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Clericò Luciano, in data 04/12/1986, ai nn. 30840.

**Titolare/Proprietario:** Sani Graziana, Sani Graziella, Sani Martina, ciascuna per 1/3 di proprietà dal 03/06/2002 al 20/12/2002. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Cirilli Paolo, in data 20/12/2002, ai nn. 9239; trascritto a Terni, in data 31/12/2002, ai nn. 13521/9057.

**Titolare/Proprietario:** Barbaresi Massimo dal 20/12/2002 al 28/03/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di Cirilli Paolo, in data 20/12/2002, ai nn. 9239.

**Titolare/Proprietario:** Catalano Davide (40/100), Zibellini Chiara (60/100) dal 28/03/2014 al 25/01/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di Filippetti Carlo, in data 28/03/2014, ai nn. 55176.

**Titolare/Proprietario:** **"OMISSIS"** dal 25/01/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Sbrolli Fulvio, in data 25/01/2016, ai nn. 194937/42964; registrato a Terni, in data 27/01/2016, ai nn. 590/1T; trascritto a Terni, in data 27/01/2016, ai nn. 717/499.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Note generali sulla conformità:

**NON È STATO POSSIBILE REPERIRE PRESSO GLI ARCHIVI DEL COMUNE DI TERNI LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA NÉ AL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA NÉ ALLA SUCCESSIVA ABITABILITÀ. DA QUANTO INDICATO NEI ROGITI L'EDIFICIO VENNE COSTRUITO ANTERIORMENTE AL 1967 PER CONTO DELLA SOCIETÀ TERNI PER L'INDUSTRIA E L'ELETTRICITÀ QUALE ABITAZIONE PER I PROPRI LAVORATORI.**



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Terni centro (classe acustica III)
Norme tecniche di attuazione:	Nuclei di conservazione e completamento - art. 137; Limite centro storico - art. 155 Ristrutturazione edilizia senza demolizione (edifici di particolare interesse) - art. 137; Perimetro centri abitati - art. 28; Vulnerabilità elevata - art. 39 (vincoli ambientali e beni culturali).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **3 - Miniappartamento sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23**

Miniappartamento su due livelli composto da ingresso al piano mezzanino e da cucina, camera e wc al piano 1° oltre ad una cantina al piano interrato.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di "OMISSIS" - Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: proprietario **"OMISSIS"**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,00**

È posto al piano: mezzanino (T) e 1° con cantina al piano -1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 23 della via Benedetto Faustini; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: interne: buone; esterne: sufficienti.

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>granito</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b>

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia, a battente e vasistas</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco di cemento e tempera</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno (blindato)</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### **Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.ruger@ingpec.eu](mailto:david.ruger@ingpec.eu)

Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	n.d.
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ingresso	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
ripostiglio	sup lorda di pavimento	2,00	1,00	2,00
cucina	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
camera	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
bagno	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
corridoio	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
scala	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
cantina	sup lorda di pavimento	13,00	0,30	3,90
		<b>69,00</b>		<b>59,90</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2°-2017

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1450



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima: Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agencia delle Entrate (2° semestre 2017)
- Listino dei prezzi degli immobili della camera di Commercio dell'Umbria (2° trimestre 2018)
- Borsino immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it))
- Borsino "Immobiliare Bonifazi - Franchising Nazionale" (ed. luglio-agosto-settembre 2018)
- Borsino "Tecnocasa Franchising Network" (anno 10 - numero 15 - agosto 2018)
- Indagine diretta

### 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:

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agencia delle Entrate (2° semestre 2017);
- Listino dei prezzi degli immobili della camera di Commercio dell'Umbria (2° trimestre 2018);
- Borsino immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it));
- Borsino "Immobiliare Bonifazi - Franchising Nazionale" (ed. luglio-agosto-settembre 2018);
- Borsino "Tecnocasa Franchising Network" (anno 10 - numero 15 - agosto 2018).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200,00.

Altre fonti di informazione:

- Indagine diretta.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Miniappartamento via Benedetto Faustini 23. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.870,00.

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agencia delle Entrate (2° semestre 2017)
- Listino dei prezzi degli immobili della camera di Commercio dell'Umbria (2° trimestre 2018)
- Borsino immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it))
- Borsino "Immobiliare Bonifazi - Franchising Nazionale" (ed. luglio-agosto-settembre 2018)
- Borsino "Tecnocasa Franchising Network" (anno 10 - numero 15 - agosto 2018)
- Indagine diretta

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ingresso	12,00	€ 1.300,00	€ 15.600,00
ripostiglio	2,00	€ 1.300,00	€ 2.600,00
cucina	12,00	€ 1.300,00	€ 15.600,00
camera	16,00	€ 1.300,00	€ 20.800,00
bagno	6,00	€ 1.300,00	€ 7.800,00
corridoio	4,00	€ 1.300,00	€ 5.200,00
scala	4,00	€ 1.300,00	€ 5.200,00
cantina	3,90	€ 1.300,00	€ 5.070,00



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 77.870,00
Valore corpo	€ 77.870,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 77.870,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 77.870,00

#### Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Miniappartamento o via Benedetto Faustini n. 23	Abitazione di tipo economico [A3]	59,90	€ 77.870,00	€ 77.870,00

#### 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% € 11.680,50

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 594,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 65.595,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 66.000,00

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di registro

Terni, addì 20 agosto 2018.

#### ALLEGATI:

- ⇒ Fascicolo fotografico
- ⇒ Planimetria catastale del bene
- ⇒ Estratto di mappa
- ⇒ Visura catastale storica
- ⇒ Certificato di destinazione urbanistica
- ⇒ Copia atto di provenienza

**COME INDICATO AL PUNTO 7.1 DELLA RELAZIONE NON È STATO POSSIBILE REPERIRE PRESSO GLI ARCHIVI DEL COMUNE DI TERNI COPIA DELLA LICENZA EDILIZIA.**

L'Esperto alla stima  
*Ing. David Rugeri, Ph.D.*

# TRIBUNALE DI TERNI

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

**CO.FE.RO. di BIANCHI AMLETO & C. S.N.C.**

contro

**“OMISSIS”**

**“OMISSIS”**

**“OMISSIS”**

N° Gen. Rep.: 10/2018

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19 dicembre 2018, ore 10:15

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa ILARIA PALMERI

Custode Giudiziario: Avv. AGNESE IACOVETTA

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto n. 4 - Appartamento di grande metratura  
sito in Terni, Via Benedetto Faustini n. 23**



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

☎ +39 0744 248154    📠 +39 0744 243312    📱 +39 347 9368177

✉ [davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

🔴 [david.rugi@ingpec.eu](mailto:david.rugi@ingpec.eu)



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Benedetto Faustini n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 4 - Via Benedetto Faustini n. 23

**Corpo:** Appartamento di grande metratura sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2] + Magazzini e locali di deposito [C/2]

**Proprietario:** "OMISSIS"

**Dati Catastali:**

- foglio 117, particella 9, subalterno 134, indirizzo Via Benedetto Faustini n. 23, piano 1-S1, comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie 177 mq; escluse aree scoperte 176 mq, rendita € 987,72.
- foglio 117, particella 9, subalterno 135, indirizzo Via Benedetto Faustini n. 23, piano S1, comune Terni, categoria C/2, classe 8, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € 59,16.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Benedetto Faustini n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 4 - Via Benedetto Faustini n. 23 -

**Corpo:** Appartamento di grande metratura sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23

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

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

**Bene:** Via Benedetto Faustini n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 4 - Via Benedetto Faustini n. 23

**Corpo:** Appartamento di grande metratura sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Benedetto Faustini n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 4 - Via Benedetto Faustini n. 23

**Corpo:** Appartamento di grande metratura sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23

**Creditori Iscritti:** INTESA SANPAOLO S.P.A., BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO - Soc. Coop., BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., CO.FE.RO DI BIANCHI AMLETO & C. S.N.C.



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Benedetto Faustini n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 4 - Via Benedetto Faustini n. 23

**Corpo:** Appartamento di grande metratura sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Benedetto Faustini n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 4 - Via Benedetto Faustini 23

**Corpo:** Appartamento di grande metratura sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Benedetto Faustini n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 4 - Via Benedetto Faustini n. 23 -

**Corpo:** Appartamento di grande metratura sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Benedetto Faustini n. 23 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 4 - Via Benedetto Faustini n. 23 (appartamento di grande metratura)

**Prezzo da libero:** € 229.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Il creditore procedente ha richiesto il pignoramento e la vendita di n. 5 unità immobiliari tra loro indipendenti e senza parti in comune ad eccezione di quelle contraddistinte al N.C.E.U. del Comune di Terni, foglio 117, particella 9, subalterni 134 e 135. Detti beni risultano essere, singolarmente, nella piena proprietà dei 3 debitori esecutati. Per tale motivo, essendo anche i beni ubicati in punti diversi della città e tra loro del tutto autonomi, si è ritenuto opportuno creare n. 4 lotti di vendita distinti, separando i beni in funzione della loro tipologia (abitazioni/locale commerciale) e debitore esecutato al fine di facilitare le operazioni di vendita.**



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

**Beni in Terni (TR)**

Località/Frazione **Terni**

Via Benedetto Faustini n. 23

## **Lotto: 4 - Appartamento di grande metratura sito in Terni, Via Benedetto Faustini n. 23**

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: Appartamento di grande metratura sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Benedetto Faustini n. 23**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di "OMISSIS" - Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: proprietario "OMISSIS"

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: "OMISSIS", foglio 117, particella 9, subalterno 134, indirizzo Via Benedetto Faustini n. 23, piano 1-S1, comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie 177 mq; escluse aree scoperte 176 mq, rendita € 987,72.

Derivante da: Variazione nel classamento del 02/03/2017 protocollo n. TR0015201 in atti dal 02/03/2017 variazione di classamento n. 1411.1/2017.

Confini: vano scale, affaccio sulla pubblica via, salvo se altri.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: "OMISSIS", foglio 117, particella 9, subalterno 135, indirizzo Via Benedetto Faustini n. 23, piano S1, comune Terni, categoria C/2, classe 8, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € 59,16.

Derivante da: Variazione nel classamento del 02/03/2017 protocollo n. TR0015202 in atti dal 02/03/2017 variazione di classamento n. 1412.1/2017.

Confini: vano cantine, mura perimetrali, salvo se altri.

**Il bene oggetto del presente lotto identificato ai sub. 134 e 135 deriva dalla fusione di due appartamenti e tre cantine precedentemente contraddistinti ai sub. 78 e 79. Detti subalterni prima sono confluiti nel sub. 130 da cui poi, per diversa distribuzione degli spazi interni, sono stati creati il sub. 134 (comprendente l'intero nuovo appartamento e la cantina dell'ex sub. 79) ed il sub. 135 (la sola cantina dell'ex sub. 78).**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

Appartamento centralissimo di grande metratura all'interno della zona a traffico limitato posto nel complesso "Camporeali"

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato (Z.T.L.) con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: connessione con fibra ottica.

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale (buona), Farmacie (buona), Supermercati (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Narni, San Gemini.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore.

**Attrazioni storiche:** Rovine di Carsulae.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 50 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 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 INTESA SANPAOLO S.P.A. contro **"OMISSIS"** + altri 2; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 296.962,72; Importo capitale: € 118.758,09; A rogito di Sbrolli Fulvio in data 18/06/1999 ai nn. 113730; Iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/1999 ai nn. 5943/1170; Note: Ipoteca contratta con l'allora Cassa di Risparmio di Terni e Narni s.p.a. attualmente confluita nel gruppo Intesa Sanpaolo s.p.a. con importo ipoteca pari a € 575.000.000 e capitale di € 230.000.000. **La suddetta ipoteca risulta essere iscritta solo per l'ex sub. 79 attualmente soppresso e confluito nei sub. 134 e 135.**

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro **"OMISSIS"** + altri 2; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 440.000,00; Importo capitale: € 220.000,00; A rogito di Cirilli Paolo in data 28/07/2006 ai nn. 28773; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/08/2006 ai nn. 10128/2282; Note: Ipoteca contratta con l'allora Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a. attualmente confluita nel gruppo Intesa Sanpaolo s.p.a.. **La suddetta ipoteca risulta essere iscritta solo per**



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

**l'ex sub. 79 attualmente soppresso e confluito nei sub. 134 e 135.**

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro **"OMISSIS"** + altri 2; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; A rogito di Cirilli Paolo in data 02/08/2006 ai nn. 28856; Iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2006 ai nn. 10297/2335 ; Note: Ipoteca contratta con l'allora Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a. attualmente confluita nel gruppo Intesa Sanpaolo s.p.a.. **La suddetta ipoteca risulta essere iscritta solo per l'ex sub. 78 attualmente soppresso e confluito nei sub. 134 e 135.**

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO - Soc. Coop. contro **"OMISSIS"** + altri 2; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Sbrilli Fulvio in data 25/01/2016 ai nn. 194938/42965; Iscritto/trascritto a Terni in data 27/01/2016 ai nn. 731/83; Note: Ipoteca contratta con l'allora Crediumbria Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa attualmente confluita nella soc. coop. BCC Umbria Credito Cooperativo. **La suddetta ipoteca risulta essere iscritta solo per l'ex sub. 130 attualmente soppresso e confluito nei sub. 134 e 135.**

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. contro **"OMISSIS"** + altri 2; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 498.000,00; Importo capitale: € 249.000,00; A rogito di Andreani Stefano in data 10/02/2016 ai nn. 11967/6475; Iscritto/trascritto a Terni in data 16/02/2016 ai nn. 1505/171. **La suddetta ipoteca risulta essere iscritta solo per l'ex sub. 130 attualmente soppresso e confluito nei sub. 134 e 135.**

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CO.FE.RO. DI BIANCHI AMLETO & C. S.N.C. contro **"OMISSIS"** + altri 2; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 09/01/2018 ai nn. 3573 iscritto/trascritto a Terni in data 17/01/2018 ai nn. 628/429. **Il suddetto pignoramento risulta essere iscritto solo per i sub. 134 e 135.**

#### 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: 1044,00 euro.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2299,45 euro.



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

**Millesimi di proprietà:** 16,400

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Autoclave

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** classe G

**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:

Il bene oggetto del presente lotto identificato ai sub. 134 e 135 deriva dalla fusione di due appartamenti e tre cantine precedentemente contraddistinti ai sub. 78 e 79. Detti subalterni prima sono confluiti nel sub. 130 da cui poi, per diversa distribuzione degli spazi interni, sono stati creati il sub. 134 (comprendente l'intero nuovo appartamento e la cantina dell'ex sub. 79) ed il sub. 135 (la sola cantina dell'ex sub. 78). I sub 78 e 79 vennero acquistati in tempi diversi dall'attuale proprietario-debitore esecutato. Dalla fusione dei suddetti subalterni nel sub. 130 (14/06/2007) fino alla successiva divisione nei sub 134 e 135 (06/06/2016) e poi fino ad oggi la proprietà del bene è rimasta sempre invariata e coincidente con il debitore esecutato.

**Titolare/Proprietario:** Terni Società per l'Industria e l'Elettricità s.p.a. relativamente al sub. 78 **proprietario/i ante ventennio** dalla costruzione dell'immobile al 22/02/1985.

**Titolare/Proprietario:** Armeni Giancarlo relativamente al solo sub. 78 poi soppresso e confluito prima nel sub. 130 e poi nel sub. 135 (solo la cantina) **proprietario/i ante ventennio** dal 22/02/1985 al 02/08/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Federici Filippo, in data 22/02/1985, ai nn. 7582.

**Titolare/Proprietario:** "OMISSIS" relativamente al sub. 78 poi soppresso e confluito prima nel sub. 130 per fusione con il sub. 79 e poi nei sub. 134-135 per diversa distribuzione degli spazi interni dal 02/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Cirilli Paolo, in data 02/08/2006, ai nn. 28855/7518; registrato a Terni, in data 02/08/2006, ai nn. 3037/1T; trascritto a Terni, in data 03/08/2006, ai nn. 10295/6439.

**Titolare/Proprietario:** Terni Società per l'Industria e l'Elettricità s.p.a. relativamente al sub. 79 **proprietario/i ante ventennio** dalla costruzione dell'immobile al 30/06/1987.

**Titolare/Proprietario:** Terni Acciai Speciali s.p.a. relativamente al sub 79 poi soppresso e confluito prima nel sub. 130 e poi nel sub 134 **proprietario/i ante ventennio** al 29/09/1993. In forza di atto di mutamento di denominazione sociale - a rogito di Castellani Paolo, in data 30/06/1987, ai nn. 17745.

**Titolare/Proprietario:** Terni Casa Due Soc. Coop. a r.l. relativamente al sub 79 poi soppresso e confluito prima nel sub 130 e poi nell'attuale sub 134 **proprietario/i ante ventennio** dal 29/09/1993 al 27/10/1993. In forza di atto di compravendita - a rogito di Clericò Luciano, in data 29/09/1993, ai nn. 70955.



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

**Titolare/Proprietario:** Salvati Roberto relativamente al sub. 79 poi soppresso e confluito prima nel sub. 130 e poi nell'attuale sub. 134 **proprietario/i ante ventennio** dal 27/10/1993 al 07/03/1995 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Clericò Luciano, in data 27/10/1993, ai nn. 71439.

**Titolare/Proprietario:** "OMISSIS" relativamente al sub. 79 poi soppresso e confluito prima nel sub. 130 per fusione con il sub. 78 e poi nei sub. 134-135 per diversa distribuzione degli spazi interni **proprietario/i ante ventennio** dal 07/03/1995 ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Clericò Luciano, in data 07/03/1995, ai nn. 77852.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Note generali sulla conformità:

**NON È STATO POSSIBILE REPERIRE PRESSO GLI ARCHIVI DEL COMUNE DI TERNI LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA NÉ AL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA NÉ ALLA SUCCESSIVA ABITABILITÀ. DA QUANTO INDICATO NEI ROGITI L'EDIFICIO VENNE COSTRUITO ANTERIORMENTE AL 1967 PER CONTO DELLA SOCIETÀ TERNI PER L'INDUSTRIA E L'ELETTRICITÀ QUALE ABITAZIONE PER I PROPRI LAVORATORI.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Terni centro (classe acustica III)
Norme tecniche di attuazione:	Nuclei di conservazione e completamento - art. 137; Limite centro storico - art. 155; Ristrutturazione edilizia senza demolizione (edifici di particolare interesse) - art. 137; Perimetro centri abitati - art. 28; Vulnerabilità elevata - art. 39 (vincoli ambientali e beni culturali).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

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

**4 - Appartamento di grande metratura sito in Terni, via Benedetto Faustini n. 23**

Appartamento di grande metratura composto da salone, cucina, 4 camere, doppi servizi, 2 balconi, 2 cantine

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di "OMISSIS" - Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: proprietario **"OMISSIS"**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **209,00**

È posto al piano: 1° con cantina al piano -1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007 al momento della fusione dei due appartamenti (ex sub. 78 e 79)

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 23 della via Benedetto Faustini; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: interne: buone; esterne: sufficienti.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **muratura con ringhiere in ferro** condizioni: **sufficienti**

Copertura tipologia: **a falde**

Strutture verticali materiale: **muratura**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale**  
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **anta singola e doppia, a battente e vasistas** materiale: **legno**  
protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**

Pareti esterne rivestimento: **intonaco di cemento e tempera** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Ascensore	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: <b>L'ascensore è di proprietà esclusiva di alcuni condomini tra i quali non rientra il debitore esecutato. Qualora l'acquirente intenda partecipare all'uso dell'ascensore, lo stesso dovrà essere deliberato in apposita assemblea condominiale in cui verrà anche definito l'importo iniziale da sostenere per entrare in possesso della relativa quota parte dell'impianto che al momento non è quantificabile.</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista e sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

## Impianti (conformità e certificazioni)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	n.d.
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Domino Service s.r.l.
Note ascensori montacarichi	<b>L'ascensore è di proprietà esclusiva di alcuni condomini tra i quali non rientra il debitore esecutato. Qualora l'acquirente intenda partecipare all'uso dell'ascensore, lo stesso dovrà essere deliberato in apposita assemblea condominiale in cui verrà anche definito l'importo iniziale da sostenere per entrare in possesso della relativa quota parte dell'impianto che al momento non è quantificabile.</b>
Matricola	32/496/10 TR



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

Ente ispettivo:	Eurocert s.r.l.
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
salone	sup lorda di pavimento	41,00	1,00	41,00
cucina	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
camera 1	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
camera 2	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
camera 3	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
camera 4	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
bagno 1	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
bagno 2	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
corridoio 1	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
corridoio 2	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
balcone 1	sup lorda di pavimento	2,00	0,30	0,60
balcone 2	sup lorda di pavimento	2,00	0,30	0,60
cantina 1	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
cantina 2 (sub. 135)	sup lorda di pavimento	21,00	0,25	5,25
		<b>209,00</b>		<b>182,95</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2°-2017

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1650

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima: Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2017)
- Listino dei prezzi degli immobili della camera di Commercio dell'Umbria (2° trimestre 2018)
- Borsino immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it))
- Borsino "Immobiliare Bonifazi - Franchising Nazionale" (ed. luglio-agosto-settembre 2018)
- Borsino "Tecnocasa Franchising Network" (anno 10 - numero 15 - agosto 2018)
- Indagine diretta

### 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:

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2017);
- Listino dei prezzi degli immobili della camera di Commercio dell'Umbria (2° trimestre 2018);
- Borsino immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it));
- Borsino "Immobiliare Bonifazi - Franchising Nazionale" (ed. luglio-agosto-settembre 2018);
- Borsino "Tecnocasa Franchising Network" (anno 10 - numero 15 - agosto 2018).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400,00.

Altre fonti di informazione:

- Indagine diretta.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **Appartamento via Benedetto Faustini 23. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 274.425,00.

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2017)
- Listino dei prezzi degli immobili della camera di Commercio dell'Umbria (2° trimestre 2018)
- Borsino immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it))
- Borsino "Immobiliare Bonifazi - Franchising Nazionale" (ed. luglio-agosto-settembre 2018)
- Borsino "Tecnocasa Franchising Network" (anno 10 - numero 15 - agosto 2018)
- Indagine diretta



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
salone	41,00	€ 1.500,00	€ 61.500,00
cucina	16,00	€ 1.500,00	€ 24.000,00
camera 1	14,00	€ 1.500,00	€ 21.000,00
camera 2	20,00	€ 1.500,00	€ 30.000,00
camera 3	15,00	€ 1.500,00	€ 22.500,00
camera 4	19,00	€ 1.500,00	€ 28.500,00
bagno 1	7,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00
bagno 2	7,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00
corridoio 1	17,00	€ 1.500,00	€ 25.500,00
corridoio 2	18,00	€ 1.500,00	€ 27.000,00
balcone 1	0,60	€ 1.500,00	€ 900,00
balcone 2	0,60	€ 1.500,00	€ 900,00
cantina 1	2,50	€ 1.500,00	€ 3.750,00
cantina 2 (sub. 135)	5,25	€ 1.500,00	€ 7.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 274.425,00
Valore corpo			€ 274.425,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 274.425,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 274.425,00

#### Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento grande metratura via Benedetto Faustini n. 23	Abitazione di tipo civile [A2]	182,95	€ 274.425,00	€ 274.425,00

#### 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% € 41.163,75

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 4.559,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 228.702,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 229.000,00

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di registro



**Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.**

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

[davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

[david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

Terni, addì 20 agosto 2018.

**ALLEGATI:**

- ⇒ Fascicolo fotografico
- ⇒ Planimetria catastale del bene
- ⇒ Estratto di mappa
- ⇒ Visura catastale storica
- ⇒ Certificato di destinazione urbanistica
- ⇒ Copia atto di provenienza

**COME INDICATO AL PUNTO 7.1 DELLA RELAZIONE NON È STATO POSSIBILE REPERIRE PRESSO GLI ARCHIVI DEL COMUNE DI TERNI COPIA DELLA LICENZA EDILIZIA.**

L'Esperto alla stima  
*Ing. David Rugeri, Ph.D.*

# TRIBUNALE DI TERNI

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep.: 10/2018

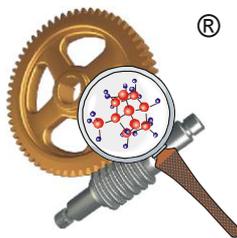
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19 dicembre 2018, ore 10:15

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa ILARIA PALMERI

Custode Giudiziario: Avv. AGNESE IACOVETTA

## FASCICOLO FOTOGRAFICO

**Lotto n. 1 - Appartamento sito in Terni,  
Via U. Foscolo n. 23**



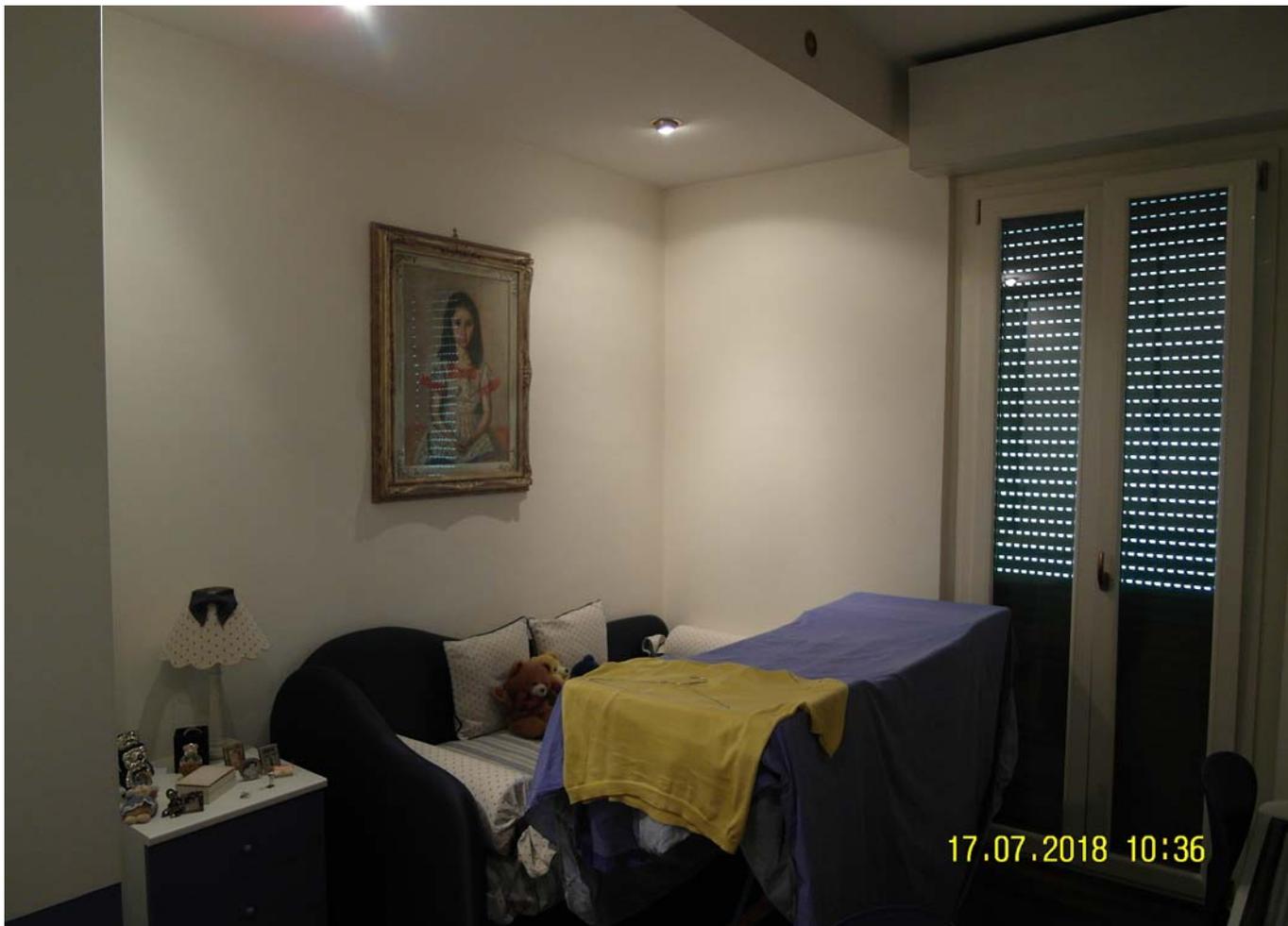
***Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.***

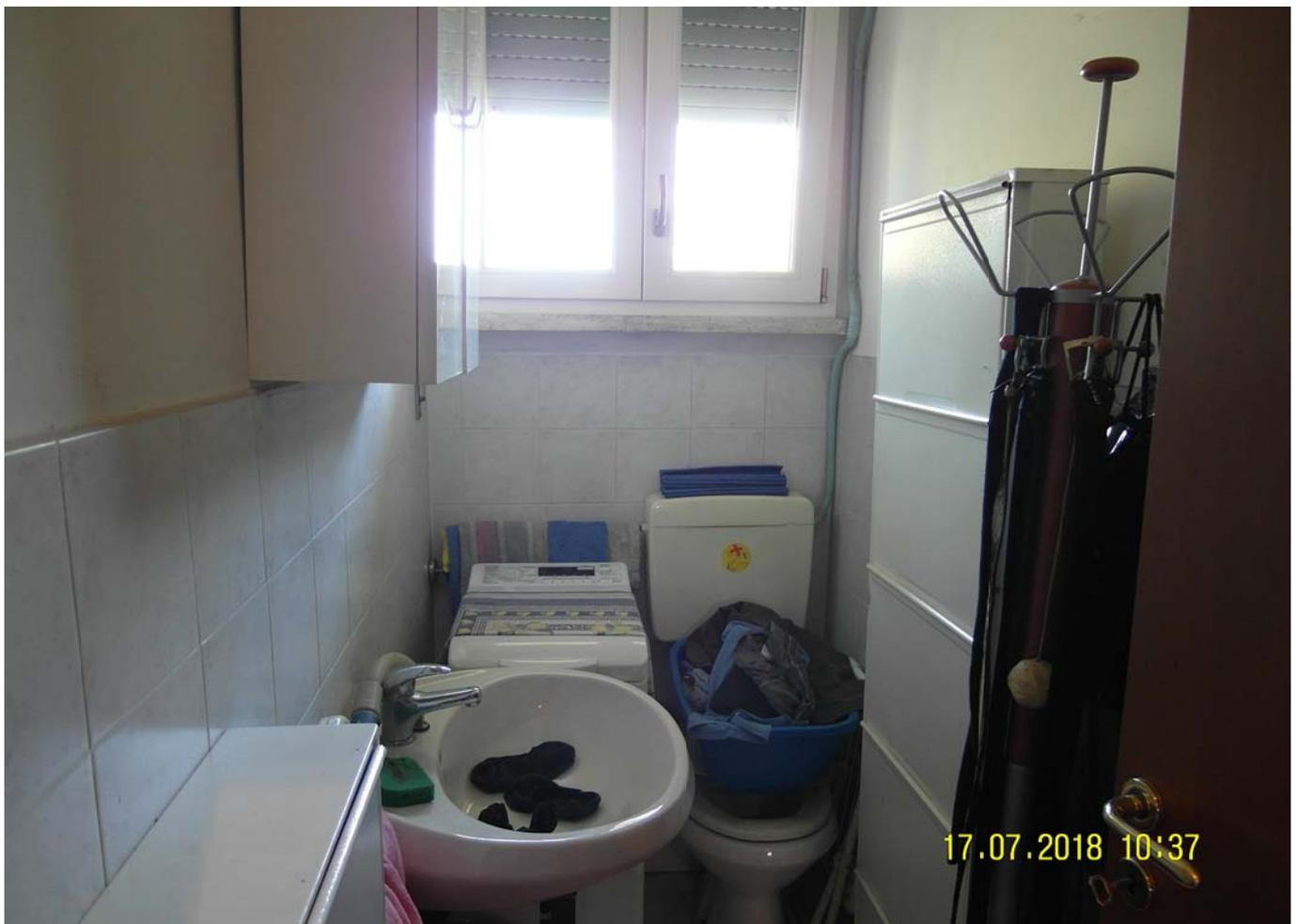
Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

☎ +39 0744 248154    📄 +39 0744 243312    📞 +39 347 9368177

✉ [davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

🔴 [david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)













# TRIBUNALE DI TERNI

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep.: 10/2018

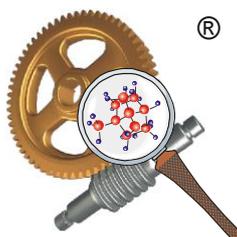
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19 dicembre 2018, ore 10:15

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa ILARIA PALMERI

Custode Giudiziario: Avv. AGNESE IACOVETTA

# PLANIMETRIA CATASTALE

**Lotto n. 1 - Appartamento sito in Terni,  
Via U. Foscolo n. 23**



***Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.***

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

☎ +39 0744 248154    📄 +39 0744 243312    📱 +39 347 9368177

✉ [davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

🔴 [david.rugi@ingpec.eu](mailto:david.rugi@ingpec.eu)

MODULARIO  
F. Cat. S.T. - N. 481



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

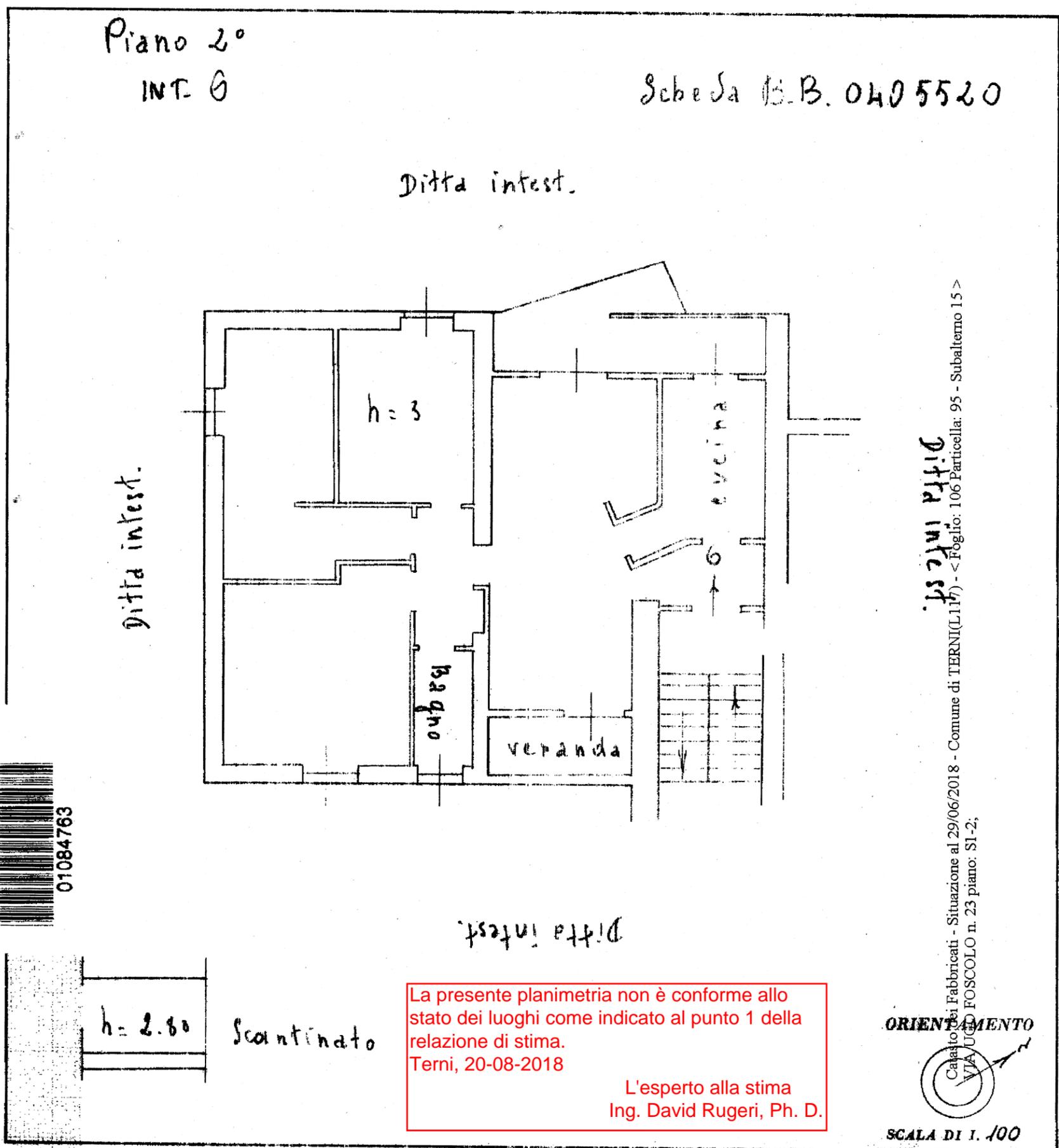
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1949, N. 52)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Foscolo 23

Ditta Crestione F.N.A. CASA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (\*) Tecnico Esenziale di TERNI  
(\*) Tecnico Esenziale del Comune



01084763

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2018 - Comune di TERNI(L117) - Foglio: 106 Particella: 95 - Subalterno 15 >  
Ditta intest.  
FOSCOLO n. 23 piano: S1-2;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	20021

Compilata dal **GEOMETRA**  
**UBERTO CIRIONI**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della Provincia di **ROMA**  
dal **2.3.1956**  
Firma: *Uberto Cirioni*

TRIBUNALE DI TERNI

PROC. ES. N° 10/2018

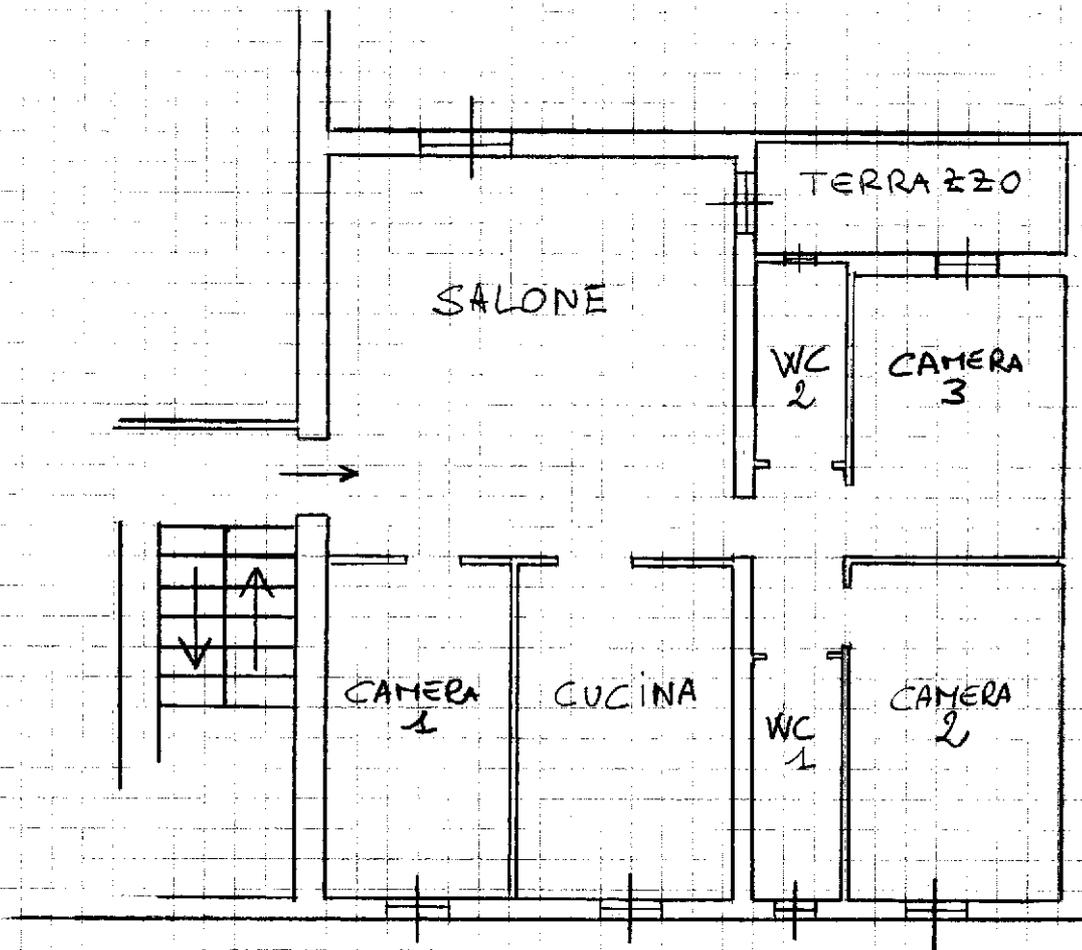
LOTTO N° 1

APPARTAMENTO VIA UGO FOSCOLO N° 23 P. 2° INT. 6

"SCHIZZO DI CAMPAGNA DELLO STATO  
DI FATTO AL MOMENTO DEL SOPRALUOGO"

IL PRESENTE SCHIZZO  
DI CAMPAGNA VIENE  
ACCLUSO ALLA  
RELAZIONE DI STIMA  
SOLAMENTE AL FINE DI  
FORNIRE UN'IDEA  
ALL'AQUIRENTE DELLA  
DISPOSIZIONE DEI  
VANI ALL'INTERNO  
DELL'APPARTAMENTO.  
L'ACQUIRENTE AVRA'  
CURA, AVVALENNDOSI  
DI UN TECNICO A CIO'  
ABILITATO, DI  
DEPOSITARE PRESSO  
L'AGENZIA DELLE  
ENTRATE - SEZIONE  
SERVIZI CATASTALI  
UNA NUOVA  
PLANIMETRIA IN SCALA  
PER SANARE LE  
IRREGOLARITA'  
EVIDENZE AL PIUNTO  
N. 1 DELLA RELAZIONE.

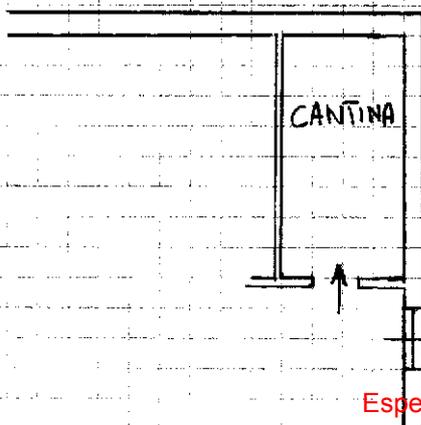
TERNI, 20-08-2018.  
L'Esperto alla stima  
Ing. David Rugeri, Ph.D.



TERNI, 17/07/2018

L'ESPERTO ALLA STIMA

ING. DAVID RUGERI



# TRIBUNALE DI TERNI

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep.: **10/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19 dicembre 2018, ore 10:15**

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

Custode Giudiziario: **Avv. AGNESE IACOVETTA**

## FASCICOLO FOTOGRAFICO

**Lotto n. 2 - Locale commerciale sito in Terni,  
Via G. Galilei n. 20**



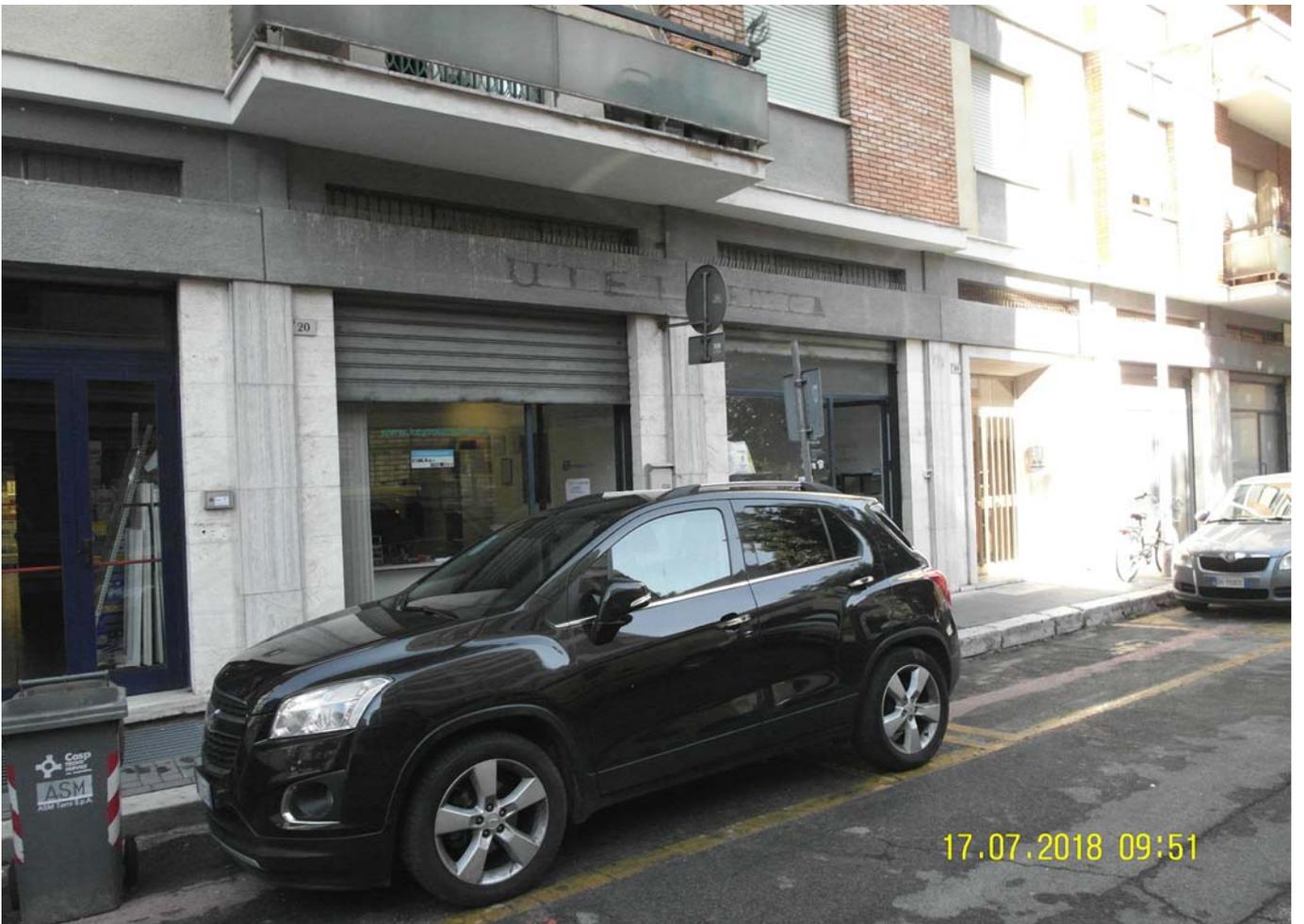
***Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.***

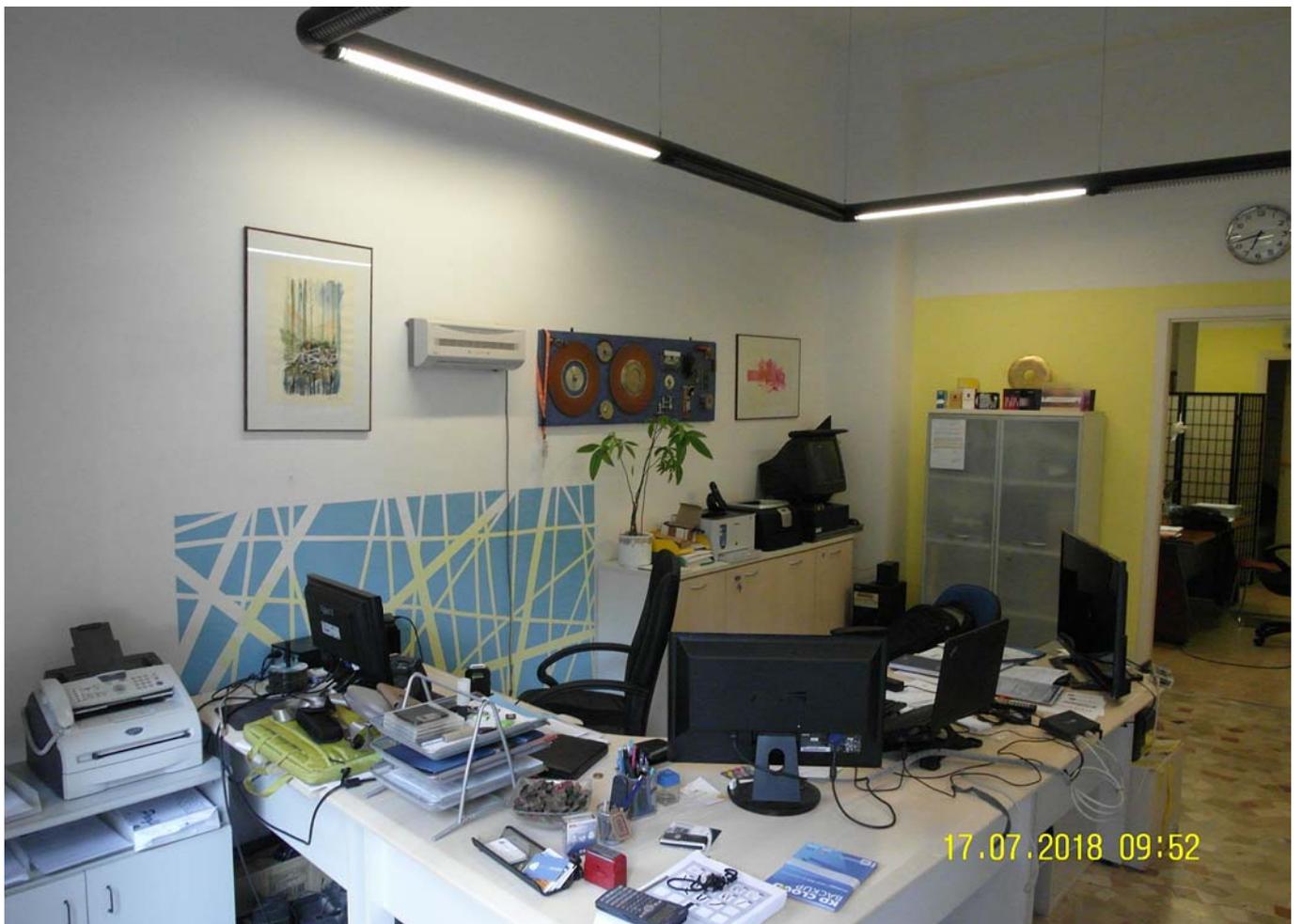
Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

 +39 0744 248154     +39 0744 243312     +39 347 9368177

 [davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

 [david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)











# TRIBUNALE DI TERNI

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep.: **10/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19 dicembre 2018, ore 10:15**

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

Custode Giudiziario: **Avv. AGNESE IACOVETTA**

## PLANIMETRIA CATASTALE

**Lotto n. 2 - Locale commerciale sito in Terni,  
Via G. Galilei n. 20**



***Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.***

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

 +39 0744 248154     +39 0744 243312     +39 347 9368177

 [davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

 [david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

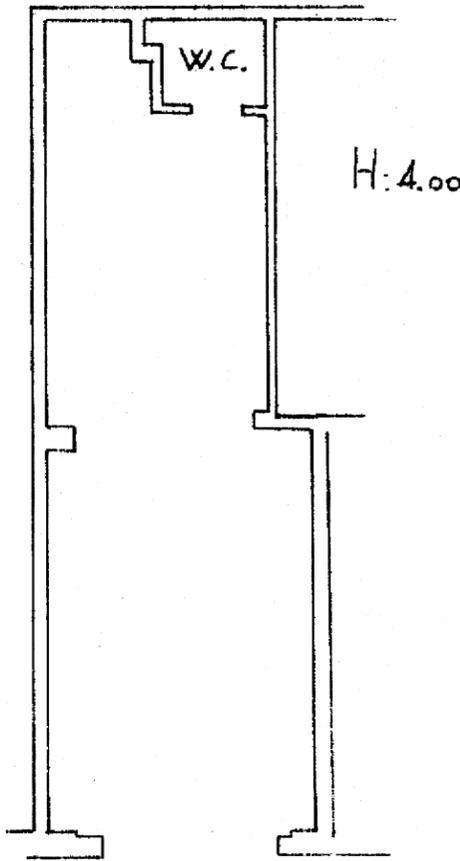


Lire  
100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1979, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via GALILEO GALILEI N°20  
Ditta LUCIANI UGO TODI (PG) 16-3-913 TROIANI CARLA TODI (PG) 03-02-919  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



Catasto dei fabbricati - Situazione al 29/06/2018 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 108 Particella: 91 - Subalterno 8 >  
MAGALFEO GALILEI n. 20 piano: 1;



ORIENTAMENTO  
  
SCALA DI 1.400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	Sostituzione della planimetria Foglio 108 particella 91/8
PROT. N°	

Compilata dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
FABRIZIO MORICONI  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di TERNI  
DATA TR 16-XII-985  
Firma: Geom. Fabrizio Moriconi

# TRIBUNALE DI TERNI

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep.: 10/2018

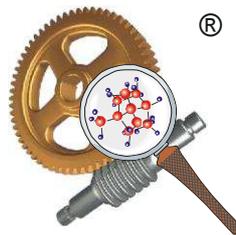
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19 dicembre 2018, ore 10:15

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

Custode Giudiziario: **Avv. AGNESE IACOVETTA**

## FASCICOLO FOTOGRAFICO

**Lotto n. 3 - Miniappartamento sito in Terni,  
Via B. Faustini n. 23**



***Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.***

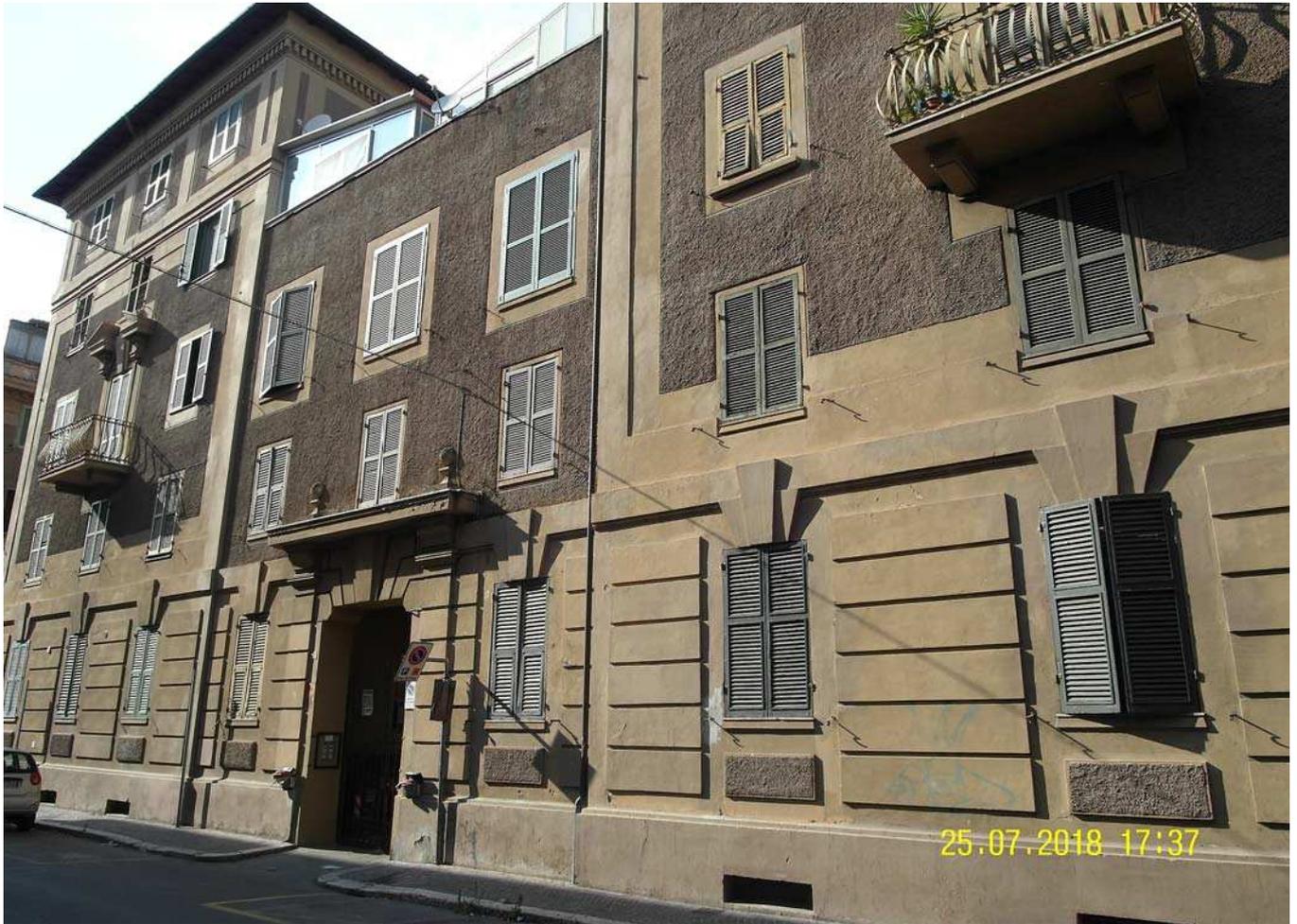
Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

 +39 0744 248154     +39 0744 243312     +39 347 9368177

 [davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

 [david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)











# TRIBUNALE DI TERNI

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep.: 10/2018

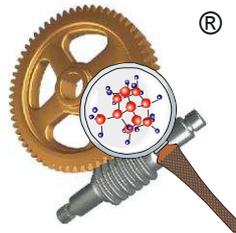
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19 dicembre 2018, ore 10:15

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa ILARIA PALMERI

Custode Giudiziario: Avv. AGNESE IACOVETTA

## ESTRATTO DI MAPPA

**Lotto n. 3 - Miniappartamento sito in Terni,  
Via B. Faustini n. 23**



***Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.***

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

 +39 0744 248154     +39 0744 243312     +39 347 9368177

 [davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

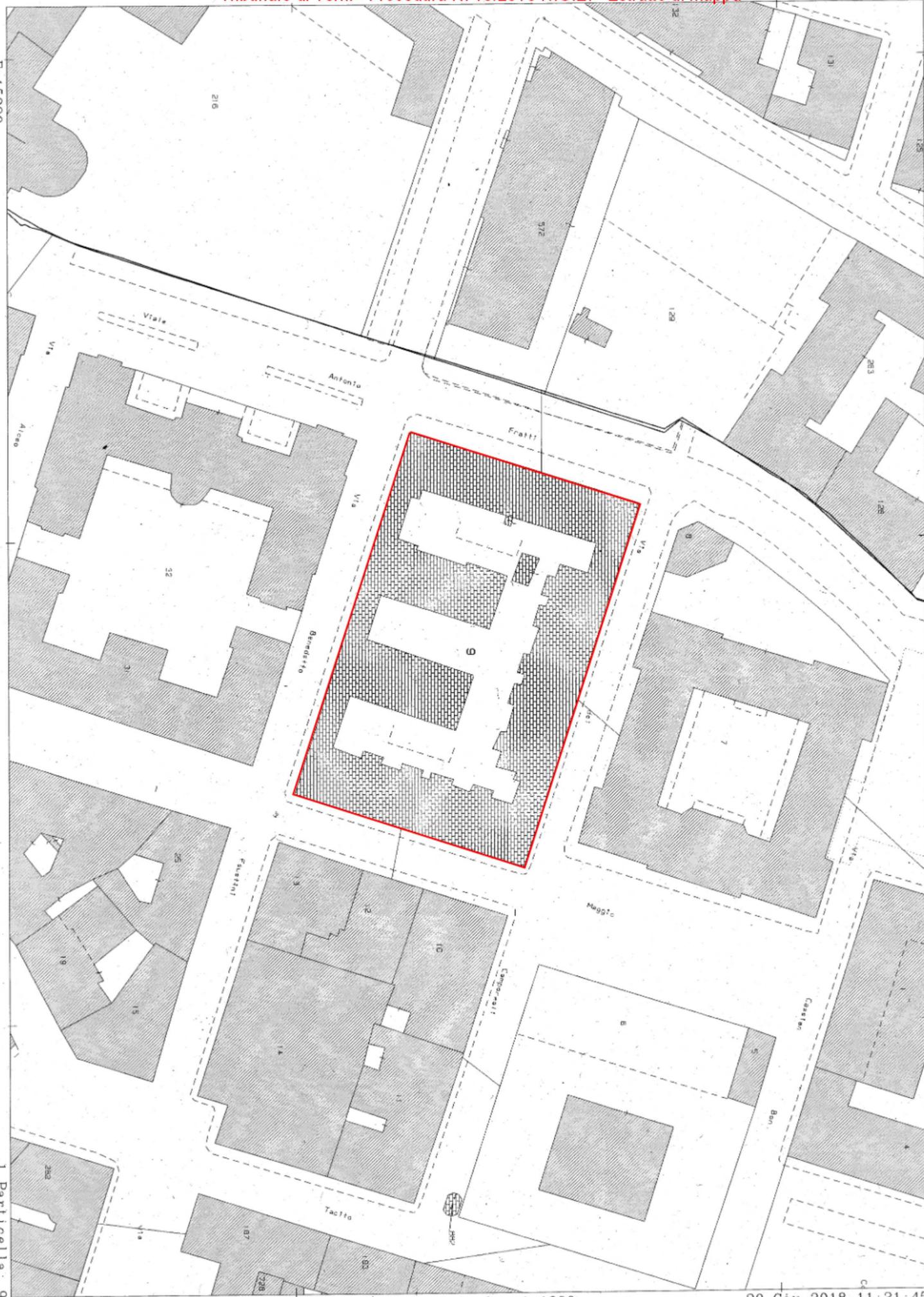
 [david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)



Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LIANA PELOROSSO

Firmato Da: RUGERI DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 250b64e3b3a905c2bc9aa9121661b194

Vis. ord. (1.00 euro)



E=15900

1 Particella: 9

Comune: TERNI  
Foglio: 117  
Richiedente: CTU RUGERI

Scala originale: 1:1000  
Esperto alla stima: Ing. David Rugeri Ph.D

29-Giu-2018 11:21:45  
Prot. n. 1039959/2018



# TRIBUNALE DI TERNI

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep.: 10/2018

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19 dicembre 2018, ore 10:15

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa ILARIA PALMERI

Custode Giudiziario: Avv. AGNESE IACOVETTA

## PLANIMETRIA CATASTALE

**Lotto n. 3 - Miniappartamento sito in Terni,  
Via B. Faustini n. 23**



***Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.***

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154    +39 0744 243312    +39 347 9368177

 [davidruger@gmail.com](mailto:davidruger@gmail.com)

 [david.rugeri@ingpec.eu](http://david.rugeri@ingpec.eu)

Firmato Da: RUGERI DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 250b64e3b3a905c2b9aa9121661b1a4



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

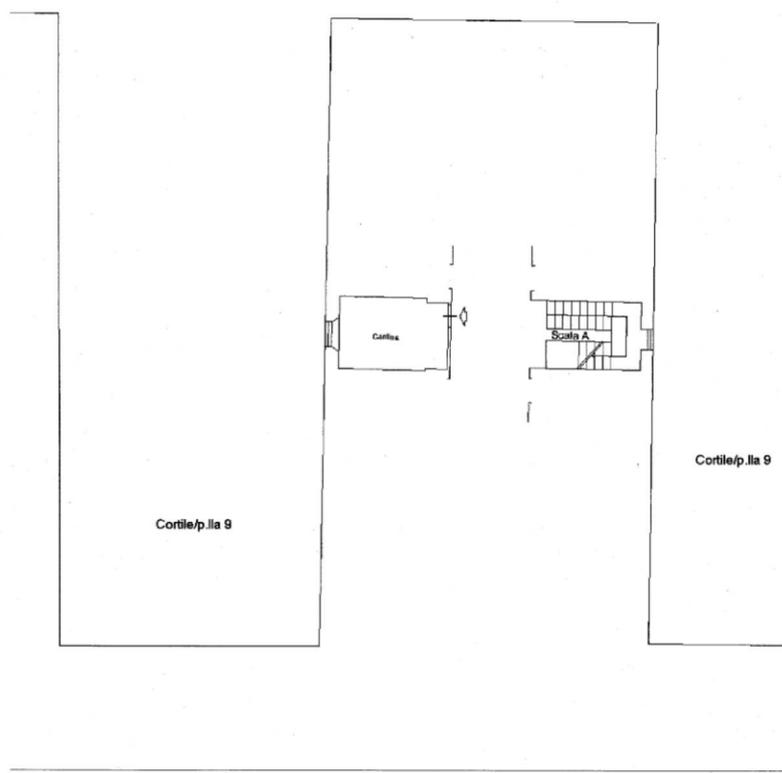
Dichiarazione protocollo n. TR0052745 del 30/07/2015  
Planimetria di u.i.v. in Comune di Terni  
Via Benedetto Faustini

Identificativi Catastali:  
Sezione: Foglio: 117  
Particella: 9  
Subalterno: 92

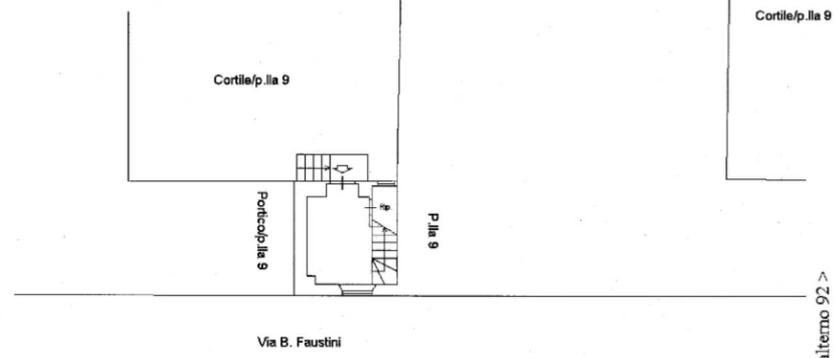
Compilata da:  
Cecotti Roberto  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Terni

N. 1144

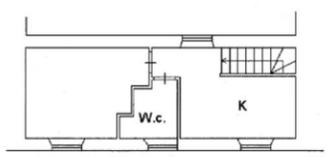
Scala 1: 200



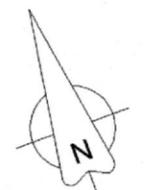
PIANO SEMINTERRATO  
H = 2,50



PIANO TERRA  
H = 3,35



PIANO PRIMO  
H = 3,10



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2018 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 117 Particella: 9 - Subalterno 92 >  
VIA BENEDETTO FAUSTINI n. 23 piano: T-1-S1;  
Firmato Da: RUGERI DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 250c64e303a9052bc3a9912166101a4

# TRIBUNALE DI TERNI

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep.: 10/2018

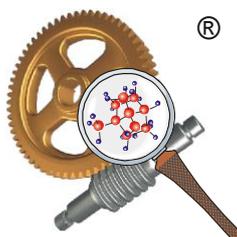
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19 dicembre 2018, ore 10:15

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

Custode Giudiziario: **Avv. AGNESE IACOVETTA**

# FASCICOLO FOTOGRAFICO

**Lotto n. 4 - Appartamento di grande metratura  
sito in Terni, Via B. Faustini n. 23**



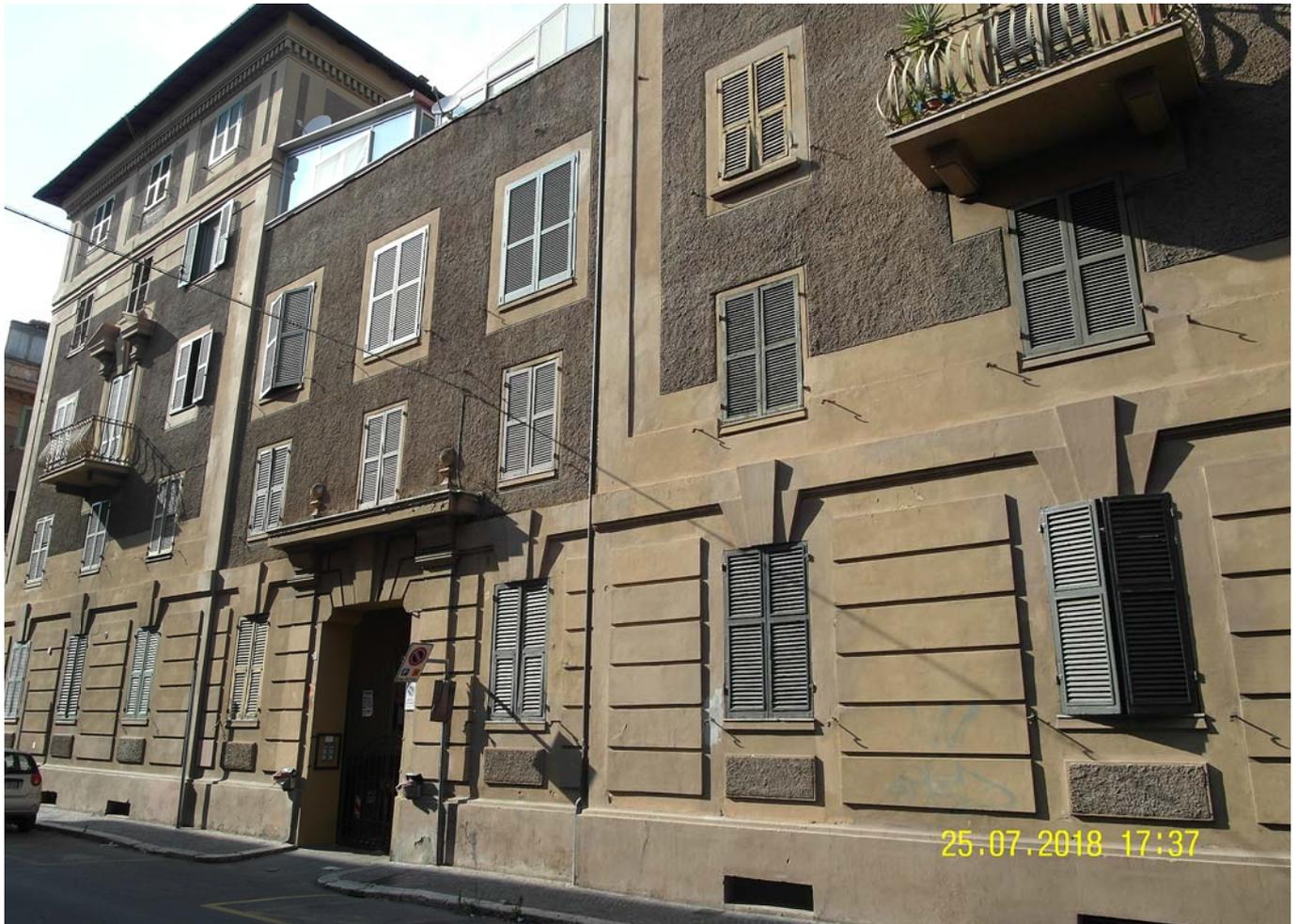
***Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.***

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

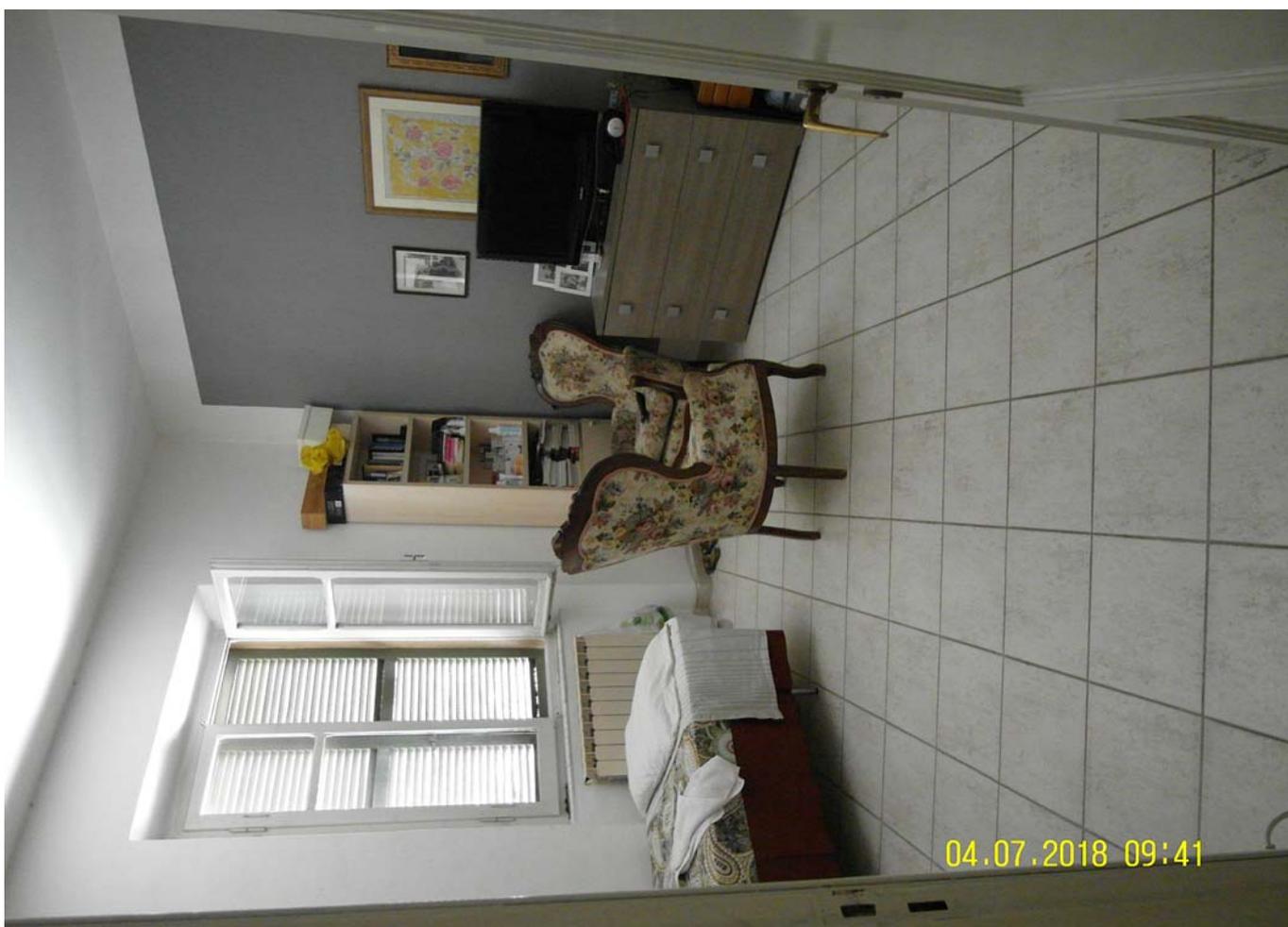
☎ +39 0744 248154    📄 +39 0744 243312    📞 +39 347 9368177

✉ [davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

🔴 [david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

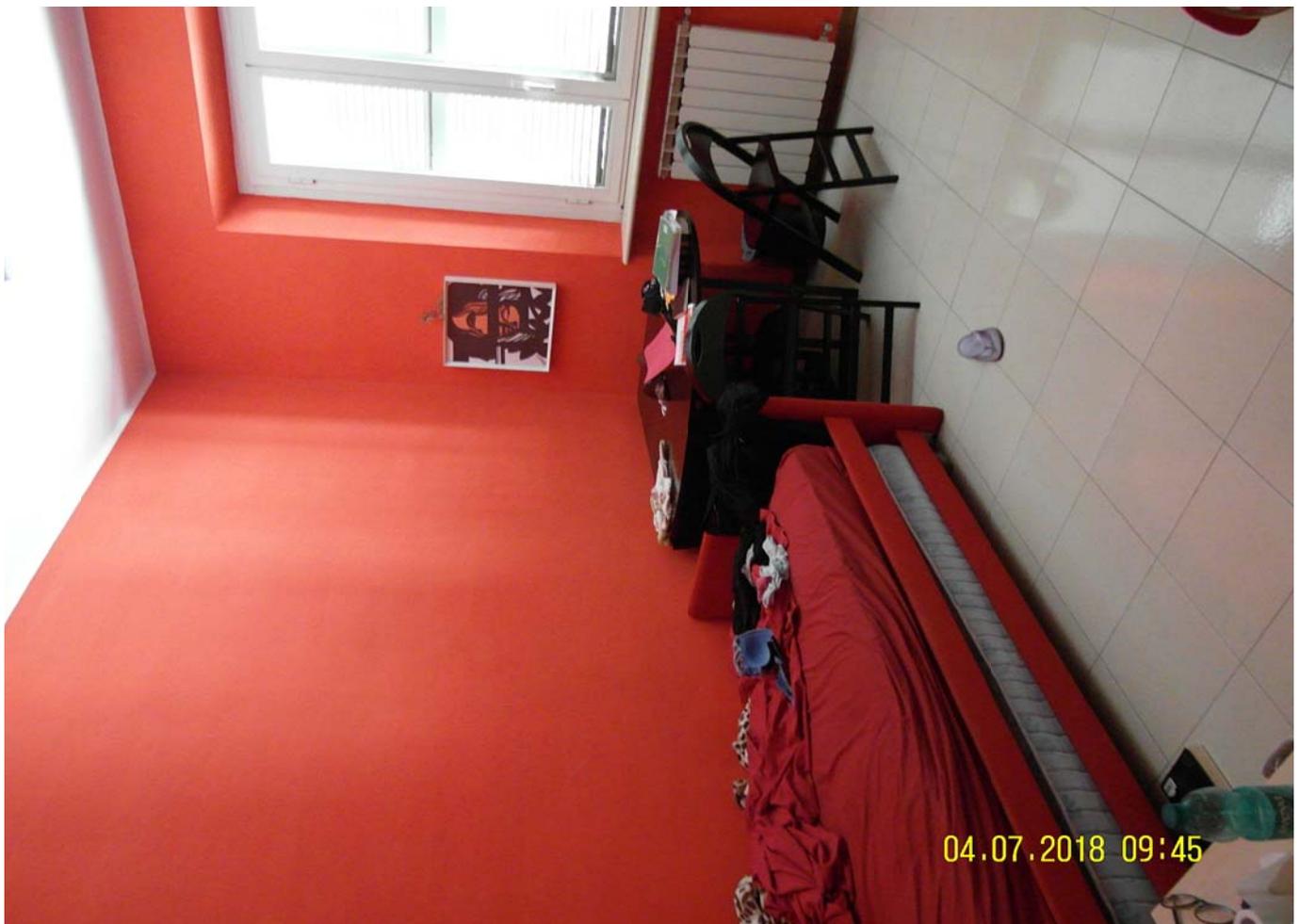














# TRIBUNALE DI TERNI

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep.: 10/2018

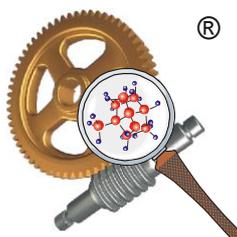
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19 dicembre 2018, ore 10:15

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa ILARIA PALMERI

Custode Giudiziario: Avv. AGNESE IACOVETTA

## PLANIMETRIA CATASTALE

**Lotto n. 4 - Appartamento di grande metratura  
sito in Terni, Via B. Faustini n. 23**



***Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.***

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

☎ +39 0744 248154    📄 +39 0744 243312    📞 +39 347 9368177

✉ [davidrugi@gmail.com](mailto:davidrugi@gmail.com)

🔴 [david.rugeri@ingpec.eu](mailto:david.rugeri@ingpec.eu)

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Benedetto Faustini

civ. 23C

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 117  
Particella: 9

Subalterno: 134

Compilata da:  
Cecere Stefano

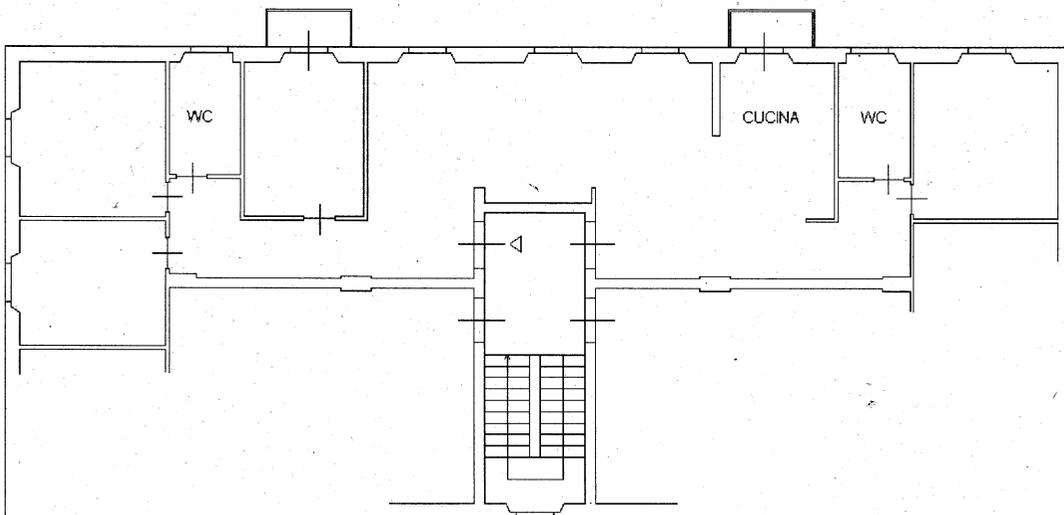
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Terni

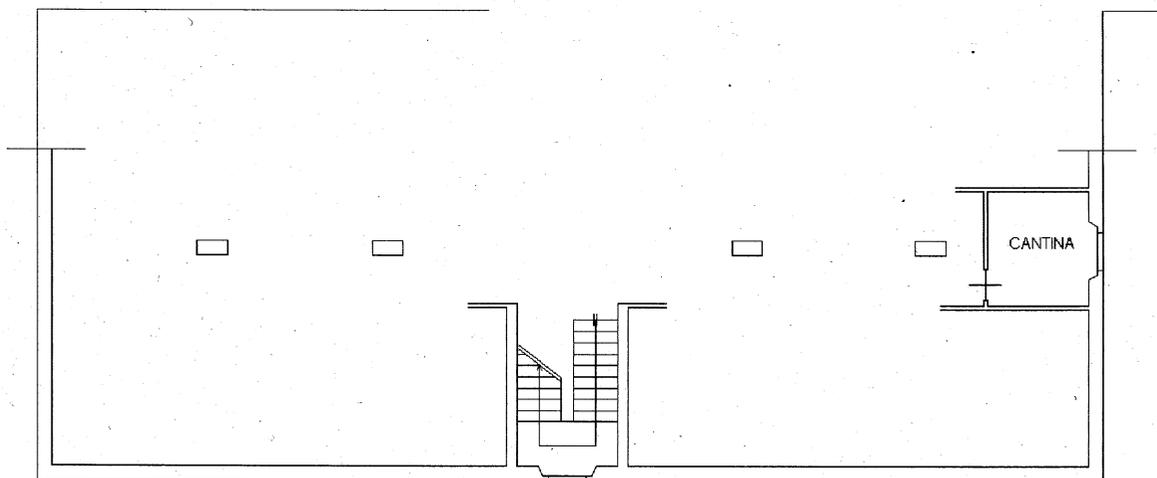
N. 207

Scheda n. 1

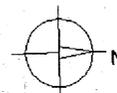
Scala 1: 200



**PIANTA PIANO PRIMO**  
H = 3.10 mt



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**  
H = 3.15 mt



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2018 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 117 Particella: 9 - Subalterno 134 >  
VIA BENEDETTO FAUSTINI n. 23C piano: 1-S1;

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Benedetto Faustini

civ. 23C

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 117

Particella: 9

Subalterno: 135

Compilata da:  
Cecere Stefano

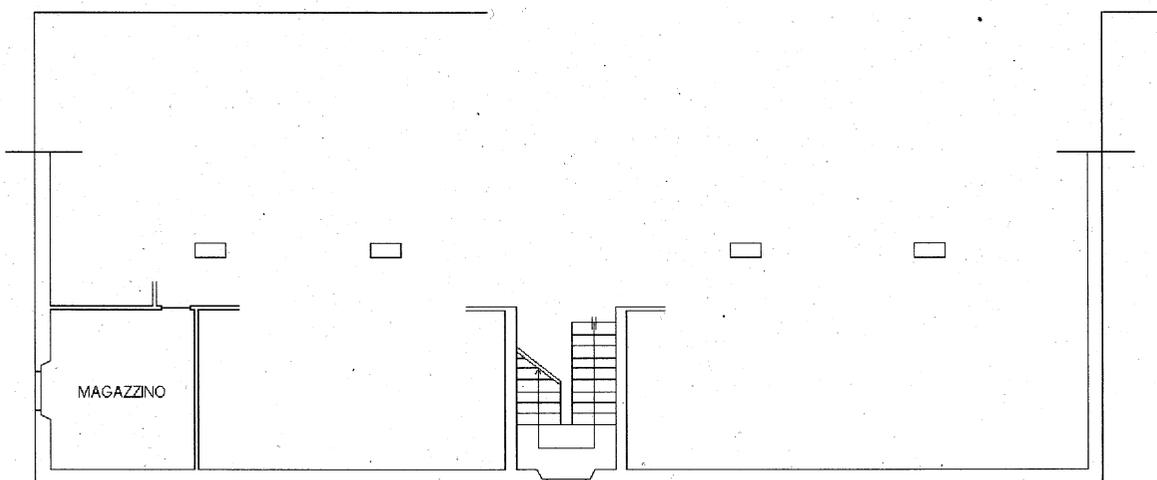
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Terni

N. 207

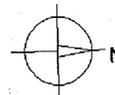
Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**

H = 3.15 mt



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2018 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 117 Particella: 9 - Subalterno 135 >  
VIA BENEDETTO FAUSTINI n. 23C piano: S1;