

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

promossa da: <Omissis>

contro: <Omissis>

N° Gen. Rep. **167/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - Abitazione con  
garage**

Esperto alla stima: **Geom. Alessandro Baiocco**

Codice fiscale: BCCLSN76C31C744C

Studio in: Via Cesare Nebbia 10 - 05018 Orvieto

Telefono: 0763-393170

Fax: 0763-393170

Email: baioccoale@gmail.com

Pec: alessandro.baiocco@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monte Totagna 102 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione con garage

**Corpo:** Lotto 001

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** <Omissis> con sede in TERNI, foglio 87, particella 1843, subalterno 6, zona censuaria 2, indirizzo Strada di Torrione snc, piano T, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 4, superficie 82 mq., rendita € 371,85

foglio 87, particella 1843, subalterno 39, zona censuaria 2, indirizzo Strada di Torrione snc, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 62 mq., superficie 67 mq, rendita € 128,08

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Monte Totagna 102 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione con garage

**Corpo:** Lotto 001

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Monte Totagna 102 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione con garage

**Corpo:** Lotto 001

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Monte Totagna 102 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione con garage

**Corpo:** Lotto 001

**Creditori Iscritti:** <Omissis>

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Monte Totagna 102 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione con garage

**Corpo:** Lotto 001

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Monte Totagna 102 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione con garage

**Corpo:** Lotto 001

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Monte Totagna 102 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione con garage

**Corpo:** Lotto 001

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Monte Totagna 102 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Abitazione con garage

**Prezzo da libero:** € 148.149,36

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (TR)**  
Località/Frazione  
Via Monte Totagna 102

**Lotto: 001 - Abitazione con garage**

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

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

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

**Identificativo corpo: Lotto 001.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, via Monte Totagna n.102**

Note: Lotto 001: sub.6 della particella 1843 del foglio 87 del Comune di Terni, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 4 vani, rendita catastale €.371,85 indirizzo Strada di Torrione snc, piano T; sub.39 della particella 1843 del foglio 87 del Comune di Terni, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 62 mq., rendita catastale €.128,08 indirizzo Strada di Torrione snc,piano S1; Intestata <Omissis> con sede a Terni, c.f. <Omissis>.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di <Omissis> - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <Omissis>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <Omissis> con sede in TERNI, foglio 87, particella 1843, subalterno 6, zona censuaria 2, indirizzo Strada di Torrione snc, piano T, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 4, superficie 82 mq., rendita € 371,85

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi sulle spese generali 18,778.

Confini: Sub. 61 Bene comune non censibile, sub.5, particella 1455 e sub.7.

Note: Sul certificato catastale la toponomastica dell'immobile è errata in quanto del Comune è stato attribuito una nuova numerazione e classificazione civica ossia via Monte Totagna n.102.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <Omissis> con sede in TERNI, foglio 87, particella 1843, subalterno 39, zona censuaria 2, indirizzo Strada di Torrione snc, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 62 mq., superficie 67 mq, rendita € 128,08

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi sulle spese generali 7,563, millesimi sulle spese garages 97,543.

Confini: Sub. 61 Bene comune non censibile, sub.38 e sub.7.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La particella 1843 deriva dalla fusione delle particelle 1452, 367, 1449, 1448, 1454, 1456, 1503, 1458, 1405 ,1505, 1400, 1411**

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

Complesso edificato in zona prettamente collinare, periferica rispetto al centro abitato seppure disti soltanto 3 Km; la zona è circondata dal verde delle campagne; risulta facilmente raggiungibile dall'uscita della superstrada (vedi Allegato n.1 lotto 001).

**Caratteristiche zona:** periferica esclusiva

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascate delle Marmore.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria 3,0 Km., Casello Autostrada 33 Km

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**Opponibilità ai terzi:**

Note: Presso l'Agenzia delle Entrate di Terni non risultano contratti di affitto che interessano il soggetto esecutato rispetto agli immobili che compongono il lotto 001 ma è presente solamente un contratto di affitto che riporta in maniera errata il sub.39 (catastalmente garage) come categoria A/2 in via Monte Totagna n.102, il contratto ha scadenza il 31/07/2019, è stato stipulato con la sig.ra ..... (vedi Allegato 9 lotto 001) senza alcun titolo di proprietà sugli immobili citati. In conclusione visti gli errori tra gli identificativi e le destinazioni d'uso e vista la stipula del contratto dove il locatore risulta essere senza titolo di proprietà, l'immobile è da ritenersi libero. Le ricerche sono state effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Terni a tutto il 19/06/2018 ai seguenti nominativi ed immobili: <Omissis> Con sede in TERNI (TR) Codice fiscale <Omissis>; <Omissis> Con sede in TERNI (TR) Codice fiscale <Omissis>; <Omissis> Con sede in TERNI (TR) Codice fiscale <Omissis>; Foglio 87 p.lla 1843 sub.6 e 39.

#### 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:

convenzione edilizia - a rogito di Segretario Generale del Comune, in data 27/09/2006, ai nn. 36262; trascritto a Conservatoria di Terni, in data 28/03/2007, ai nn. 3837/2346.

Note: Convenzione edilizia a favore Comune di Terni Immobili TERNI (TR) Catasto TERRENI Foglio 87 Particella 1380, Foglio 87 Particella 1381, Foglio 87 Particella 1383, Foglio 87 Particella 1384, Foglio 87 Particella 1385, Foglio 87 Particella 1386, Foglio 87 Particella 1388, Foglio 87 Particella 1416, Foglio 87 Particella 1417, Foglio 87 Particella 1418, Foglio 87 Particella 1431, Foglio 87 Particella 1433, Foglio 87 Particella 1434, Foglio 87 Particella 1437, Foglio 87 Particella 347, Foglio 87 Particella 983, Foglio 87 Particella 1390, Foglio 87 Particella 1391, Foglio 87 Particella 1439, Foglio 87 Particella 1456, Foglio 87 Particella 1472, Foglio 87 Particella 1393, Foglio 87 Particella 1394, Foglio 87 Particella 1441, Foglio 87 Particella 1470, Foglio 87 Particella 1396, Foglio 87 Particella 1397, Foglio 87 Particella 1443, Foglio 87 Particella 1468, Foglio 87 Particella 1399, Foglio 87 Particella 1400, Foglio 87 Particella 1401, Foglio 87 Particella 1411, Foglio 87 Particella 1445, Foglio 87 Particella 1463, Foglio 87 Particella 1464, Foglio 87 Particella 1403, Foglio 87 Particella 1404, Foglio 87 Particella 1405, Foglio 87 Particella 1407, Foglio 87 Particella 1446, Foglio 87 Particella 1458, Foglio 87 Particella 1459, Foglio 87 Particella 1413, Foglio 87 Particella 1474, Foglio 87 Particella 1415, Foglio 87 Particella 1476, Foglio 87 Particella 1478, Foglio 87 Particella 355, Foglio 87 Particella 472, Foglio 87 Particella 380, Foglio 87 Particella 367, Foglio 87 Particella 1449, Foglio 87 Particella 379, Foglio 87 Particella 1452, Foglio 87 Particella 1454, Foglio 87 Particella 1479, Foglio 87 Particella 1481, Foglio 87 Particella 1482, Foglio 87 Particella 1484, Foglio 87 Particella 1448.

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

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di <Omissis> contro <Omissis>; Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; A rogito di Tribunale di Terni in data 04/01/2016 ai nn. 1; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Terni in data 03/02/2016 ai nn. 1000/109 ; Note: TERNI (TR) Catasto TERRENI Foglio 87 Particella 1445, Foglio 87 Particella 1443, 87 Particella 1441, Foglio 87 Particella 1519, TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 7, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 40, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 6, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 39 ed altri beni.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di <Omissis>, <Omissis>; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 4.800.000,00 ; A rogito di Notaio Clericò Vincenzo in data 04/06/2008 ai nn. 18715/8629; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Terni in data 09/06/2008 ai nn. 6679/1309 ; Note: TERNI (TR) Catasto TERRENI Foglio 87 Particella 1445, Foglio 87 Particella 1443, 87 Particella 1441, Foglio 87 Particella 1519.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di <Omissis>; Derivante da: Concessione a garanzia Mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.670.000,00; Importo capitale: € 7.340.000,00 ; A rogito di Notaio Clericò Vincenzo in data 04/06/2008 ai nn. 18713/8627; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Terni in data 09/06/2008 ai nn. 6677/1307 ; Note: TERNI (TR) Catasto

TERRENI Foglio 87 Particella 1454, Foglio 87 Particella 1452, Foglio 87 Particella 367, Foglio 87 Particella 1449, Foglio 87 Particella 1448, Foglio 87 Particella 1456, Foglio 87 Particella 1503, Foglio 87 Particella 1458, Foglio 87 Particella 1505, Foglio 87 Particella 1405, Foglio 87 Particella 1411, Foglio 87 Particella 1400. Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota con atto del Notaio Clericò Vincenzo del 29-11-2011 rep.24516/12525 trascritto alla conservatoria di Terni al reg. part.26 reg. gen.118 del 03-01-2012 a favore di ..... contro ..... sui seguenti immobili: Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 6, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 39; Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 7, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 40.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di <Omissis> contro <Omissis>; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale in data 21/08/2017 ai nn. 2442 iscritto/trascritto a Conservatoria di Terni in data 04/09/2017 ai nn. 8906/6140; TERNI (TR) Catasto TERRENI Foglio 87 Particella 1445, Foglio 87 Particella 1443, 87 Particella 1441, Foglio 87 Particella 1519, TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 7, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 40, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 6, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 39.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 1.650,64. Per un miglior dettaglio delle spese insolute si veda l'Allegato 7 - Bilancio condominiale alla voce ..... Lotto 001.

**Millesimi di proprietà:** I millesimi delle spese generali sono: Per il sub.6 millesimi 18,778 e per il sub.39 millesimi 7,563. I millesimi delle spese garages sono: per il sub.39 millesimi 97,543.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** B

**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:** . In forza di convenzione edilizia - a rogito di Segretario Generale del Comune, in data 27/09/2006, ai nn. 36262; trascritto a Conservatoria di Terni, in data 28/03/2007, ai nn. 3837/2346.

Note: Convenzione edilizia a favore Comune di Terni Immobili TERNI (TR) Catasto TERRENI Foglio 87 Particella 1380, Foglio 87 Particella 1381, Foglio 87 Particella 1383, Foglio 87 Particella 1384, Foglio 87 Particella 1385, Foglio 87 Particella 1386, Foglio 87 Particella 1388, Foglio 87 Particella 1416, Foglio 87 Particella 1417, Foglio 87 Particella 1418, Foglio 87 Particella 1431, Foglio 87 Particella 1433, Foglio 87 Particella 1434, Foglio 87 Particella 1437, Foglio 87 Particella 347, Foglio 87 Particella 983, Foglio 87 Particella 1390, Foglio 87 Particella 1391, Foglio 87 Particella 1439, Foglio 87 Particella 1456, Foglio 87 Particella 1472, Foglio 87 Particella 1393, Foglio 87 Particella 1394, Foglio 87 Particella 1441, Foglio 87 Particella 1470, Foglio 87 Particella 1396, Foglio 87 Particella 1397, Foglio 87 Particella 1443, Foglio 87 Particella 1468, Foglio 87 Particella 1399, Foglio 87 Particella 1400, Foglio 87 Particella 1401, Foglio 87 Particella 1411, Foglio 87 Particella 1445, Foglio 87 Particella 1463, Foglio 87 Particella 1464, Foglio 87 Particella 1403, Foglio 87 Particella 1404, Foglio 87 Particella 1405, Foglio 87 Particella 1407, Foglio 87 Particella 1446, Foglio 87 Particella 1458, Foglio 87 Particella 1459, Foglio 87 Particella 1413, Foglio 87 Particella 1474, Foglio 87 Particella 1415, Foglio 87 Particella 1476, Foglio 87 Particella 1478, Foglio 87 Particella 355, Foglio 87 Particella 472, Foglio 87 Particella 380, Foglio 87 Particella 367, Foglio 87 Particella 1449, Foglio 87 Particella 379, Foglio 87 Particella 1452, Foglio 87 Particella 1454, Foglio 87 Particella 1479, Foglio 87 Particella 1481, Foglio 87 Particella 1482, Foglio 87 Particella 1484, Foglio 87 Particella 1448.

**Titolare/Proprietario:** <Omissis> prop.1/1 dal 01/03/2007 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Clericò, in data 01/03/2007, ai nn. 4096/2499; trascritto a Conservatoria di Terni, in data 31/03/2007, ai nn. 3961/2437.

Note: Foglio 87 Particella 1441 Consistenza 9 are 10 centiare altri terreni. Contro <Omissis> per i diritti 1/1 di piena proprietà. La particella 1441 ex 351 è stato pervenuto in forza della successione del sig. <Omissis> n.40 vol 535 trascritta il 03/01/1979 al reg. part.88/73 e per successione della sig.ra <Omissis> n.26 vol. 907 trascritta il 21/10/2002 al reg. part.10860/7383. La successione della sig.ra <Omissis> è stata accettata con Accettazione tacita dell'eredità del 01/03/2007 rep.4096/2499 trascritta il 12/03/2015 reg. part. 1599. Foglio 87 Particella 1443 Consistenza 10 are altri terreni. Contro <Omissis> per i diritti 1/1 di piena proprietà. La particella 1441 ex 350 è stato pervenuto in forza della successione del sig. <Omissis> n.67 vol. 496 trascritta il 03/10/1974 al reg. part.6135/5130 con successiva successione integrativa n.69 vol.990 trascritta il 17/04/2007 al reg. part.4724/2943 e ricongiungimento d'usufrutto della sig. <Omissis> deceduta il 30/09/1992. Foglio 87 Particella 1400 Consistenza 10 are, Foglio 87 Particella 1411 Consistenza 50 are, Foglio 87 Particella 1445 Consistenza 10 are 20 centiare altri terreni. Contro <Omissis> e <Omissis> ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Le particelle 1400 e 1445 ex.763 e la p.lla 1411 ex.344 sono pervenute in forz della successione del sig. <Omissis> n.23 vol.566 trascritta il03/02/1982 al reg. part.924/688 e in forza della successione della sig.ra <Omissis> n.35 vol.688 trascritta il 07/02/1991 al reg. part.1642/1403. Foglio 87 Particella 1448 Consistenza 90 are. Contro <Omissis> per i diritti 1/1 di piena proprietà. La particella 1448 ex.467 è pervenuto in forza della successione del sig. <Omissis> n.68 vol.622



apertasi il 22/07/1965 e in forza dell'atto di divisione del notaio Domenico Ciancarelli del 03/05/1968 rep.12761. Foglio 87 Particella 1454 Consistenza 50 are. Contro <Omissis> per i diritti 1/1 di piena proprietà. La particella 1454 ex.8 è pervenuta in forza della successione del sig. <Omissis> n.48 vol.682 apertasi il 11/12/1989 trascritta al reg. part.3863 reg. gen.5161 il 04/07/1990 e in forza della successione della sig.ra ..... n.52 vol.731 apertasi il 20/11/1992 trascritta al reg. part.5207 reg. gen.6894 il 16/08/1993. Il rogito indicato essendo stato stipulato da più persone è stato trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni dal registro particola n.2437 al 2445 del 31/03/2007. LA SOCIETA' ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE PER SE E PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, TUTTI GLI OBBLIGHI SCATURENTI DALLA CONVENZIONE STIPULATA TRA I SIGNORI <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, PROPRIETARI DEI TERRENI RICADENTI ALL'INTERNODEL PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO COMPRESO NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO, "BORGO BOVIO" - "SANTA GIUSTA" - "TUILLO" CON IL COMUNE DI TERNI CON ATTO A ROGITO DOTT.SSA CATERINA GRECHI SEGRETARIO GENERALE DEL DETTO COMUNE IN DATA 27 SETTEMBRE 2006 REP. N. 36262 CHE QUI SI INTENDE INTEGRALMENTE RIPORTATA ED IN PARTICOLARE L'ASSUNZIONE DI TUTTI GLI ONERI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ED IN PARTICOLARE VIABILITA', PARCHEGGI,FOGNAURE ACQUE BIANCHE NERE, RETE TELEFONICA, ELETTRICA, GAS, SISTEMAZIONE A VERDE E CHE DETTE OPERE, UNA VOLTA EFFETTUATO IL COLLAUDO, VERRANNO CEDUTE GRATUITAMENTE AL COMUNE. A DETTO RIGUARDO LE PARTI VENDITRICI DICHIARANO E LA PARTE ACQUIRENTE NE PRENDE ATTO CHE A TUTT'OGGI NON E' STATA REALIZZATA ALCUNA OPERA DI URBANIZZAZIONE.

**Titolare/Proprietario:** <Omissis> <Omissis> <Omissis> prop.1/1 dal 11/04/2007 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Clericò, in data 11/04/2007, ai nn. 4335/2671; trascritto a Conservatoria di Terni, in data 10/05/2007, ai nn. 5738/3598.

Note: Foglio 87 Particella 1472 Consistenza 2 are 20 centiare, Foglio 87 Particella 1456 Consistenza 10 are 80 centiare, Foglio 87 Particella 1503 Consistenza 2 are 49 centiare, Foglio 87 Particella 1511 Consistenza 5 are 50 centiare, Foglio 87 Particella 1512 Consistenza 10 centiare, Foglio 87 Particella 1519 Consistenza 4 are 50 centiare, Foglio 87 Particella 1520 Consistenza 3 are 20 centiare. Contro <Omissis> <Omissis> e <Omissis> un 1/2 ciascuno. La particella 1519 ex.352 in forza di rogito atto di donazione del Notaio Angelo Alcini del 26/06/1990 rep. 70326 e successiva riunione d'usufrutto della sig. <Omissis> <Omissis>apertasi il 08/03/2006 per le p.lle 11 e 352. Le particelle 1456 ex.346, la particella 1503 ex.983 e ex.347 in forza di rogito atto di donazione del Notaio Federico Federici del 28/04/1970 rep.95833 per le p.lle 346 e 347. Foglio 87 Particella 1458 Consistenza 7 are 40 centiare, Foglio 87 Particella 1405 Consistenza 10 centiare, Foglio 87 Particella 1505 Consistenza 5 are 35 centiare. Contro <Omissis> <Omissis> per i diritti di 2/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, <Omissis> <Omissis> per i diritti di 2/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà e <Omissis> <Omissis> per i diritti di 2/6 di usufrutto. La p.la 1458 ex.1406 e ex.345, le p.lle 1405 e 1505 ex.348 sono pervenute in forza della successione del sig. <Omissis> <Omissis>n.84 vol.462 apertasi il 19/12/1969 per le p.lle 345 e 348. Il rogito indicato essendo stato stipulato da più persone è stato trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni dal registro particola n.3598 al 3699 del 10/05/2007.

**Titolare/Proprietario:** <Omissis> prop.1/1 dal 05/02/2008 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Clericò, in data 05/02/2008, ai nn. 5790/3658; trascritto a Conservatoria di Terni, in data 25/02/2008, ai nn. 2177/1358.

Note: Foglio 87 Particella 1449 Consistenza 8 are 20 centiare, Foglio 87 Particella 367 Consistenza 30 centiare. Contro <Omissis> e <Omissis> per i diritti pari ad 1/2 ciascuno. La p.la 1449 ex.13 e la p.la 367 sono pervenute in forza successione di <Omissis> n.68 vol.422 apertasi il 22/07/1965 e successiva riunione d'usufrutto della sig. <Omissis> deceduta il 10/01/2008. Foglio 87 Particella 1452 Consistenza 09 are 20 centiare. Contro <Omissis> e <Omissis> per i diritti pari a 1/4 ciascuno e <Omissis> per i diritti pari a 2/4. La p.la 1452 ex.12 è pervenuta in forza del rogito atto di cessione onerosa del notaio Vincenzo Clericò del 28/12/2007 rep.17865 reg. part.213 del 08/01/2008 contro <Omissis> <Omissis> mentre a favore di <Omissis> <Omissis> e in forza dell'atto del Notaio Napolitano del 17/05/1952, rep.21578, registrato a Terni il 01/06/1952 al n.2360. Il rogito indicato essendo stato stipulato da più persone è stato trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni dal registro particola n.1358 al 1359 del 25/02/2008. LA SOCIETA' ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE PER SE E PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, TUTTI GLI OBBLIGHI SCATURENTI DALLA

CONVENZIONE STIPULATA TRA I SIGNORI <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, PROPRIETARI DEI TERRENI RICADENTI ALL'INTERNODEL PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO COMPRESO NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO, "BORGO BOVIO" - "SANTA GIUSTA" - "TUILLO" CON IL COMUNE DI TERNI CON ATTO A ROGITO DOTT.SSA CATERINA GRECHI SEGRETARIO GENERALE DEL DETTO COMUNE IN DATA 27 SETTEMBRE 2006 REP. N. 36262 CHE QUI SI INTENDE INTEGRALMENTE RIPORTATA ED IN PARTICOLARE L'ASSUNZIONE DI TUTTI GLI ONERI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ED IN PARTICOLARE VIABILITA', PARCHEGGI,FOGNATURE ACQUE BIANCHE NERE, RETE TELEFONICA, ELETTRICA, GAS, SISTEMAZIONE A VERDE E CHE DETTE OPERE, UNA VOLTA EFFETTUATO IL COLLAUDO, VERRANNO CEDUTE GRATUITAMENTE AL COMUNE. A DETTO RIGUARDO LE PARTI VENDITRICI DICHIARANO E LA PARTE ACQUIRENTE NE PRENDE ATTO CHE A TUTT'OGGI NON E' STATA REALIZZATA ALCUNA OPERA DI URBANIZZAZIONE.

**Titolare/Proprietario:** <Omissis> prop.1/1 dal 16/07/2013 al. In forza di trasformazione società - a rogito di Notaio Vincenzo Clericò, in data 16/07/2013, ai nn. 26933/14183; trascritto a Conservatoria di Terni, in data 23/07/2013, ai nn. 7818/5414.

Note: Con il presente atto è stata trasformata la società da <Omissis> sede a Terni c.f. <Omissis> per la proprietà 1/1 in <Omissis> per la proprietà 1/1.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire

Intestazione: <Omissis>

Per lavori: realizzazione di un intervento di nuova costruzione di fabbricati ad uso residenziale (lottizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/11/2008 al n. di prot. 471

Numero pratica: Permesso di Costruire

Intestazione: <Omissis>

Per lavori: Variante al P.d.C. 471 del 26-01-2009

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/10/2011 al n. di prot. 411

Numero pratica: Certificato di Agibilità

Intestazione: <Omissis>

Per lavori: Variante al P.d.C. 471 del 26-01-2009

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 25/02/2015 al n. di prot. 25415

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Terni (TR) CAP: 05100, via Monte Totagna n.102**

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Lotto 001**

Le unità immobiliari facenti parte del lotto n.001 sono il sub.6 e il sub.39 (vedi Allegato n.6 lotto 001) e precisamente:

Il sub.6 è un appartamento posto al piano terra al civico n.102 di via Monte Totagna facente parte di un complesso immobiliare completato nel 2015. L'unità immobiliare in questione è suddivisa in soggiorno/cucina, disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 bagno per una superficie lorda complessiva di mq.70 con annesso portico di mq.10 e area scoperta di mq.130 il tutto delimitato in parte con muretto e recinzione in ferro e in parte con pali e rete metallica plastificata di colore verde. L'appartamento si trova in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Il sub.39 è un garage posto al piano seminterrato composto urbanisticamente e catastalmente da una unica stanza della superficie lorda di mq.67 con pavimento in cemento. Al momento del sopralluogo all'interno dello stesso è stata rilevata la presenza di un divisorio in cartongesso con porta in metallo. Il tramezzo nonostante sia stato realizzato senza titolo abilitativo non è considerabile abuso edilizio in virtù del T.U. dell'Edilizia n.380/2001. Il garage si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione. L'appartamento distinto con il sub. 6 al momento del sopralluogo è in locazione ad una famiglia che versa la quota mensile di affitto ai sig.ri <Omissis> e <Omissis> in qualità di locatori senza titolo di proprietà (Allegato n.9 – Contratto di affitto – Lotto 001).

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Terni non risultano contratti di affitto regolarmente registrati dall'esecutato come locatore con oggetto gli immobili sub.6 e 39, pertanto gli immobili di cui sopra sono considerabili liberi.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di <Omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <Omissis>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 2008

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone le condizioni di conservazione e manutenzione sia del sub.6 che del sub.39.

**Caratteristiche descrittive:  
Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese** condizioni: **ottime**

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **ottime**

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

Manto di copertura materiale: **lamiere zincate** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti**  
condizioni: **ottime**

Pavim. Esterna materiale: **gress porcellanato** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **ottime**

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

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori:  
**senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in gress porcellanato** condizioni:  
**ottime**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in gress porcellanato** condizioni:  
**ottime**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **ottime** conformità: **certificato di  
agibilità del 25/02/2015**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime**  
conformità: **certificato di agibilità del 25/02/2015**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:  
**canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni:  
**ottime** conformità: **certificato di agibilità del 25/02/2015**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2015
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Terni il 25/02/2015

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	metano con radiatori
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2015
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Terni il 25/02/2015

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato e sulla scorta della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. Nell'assegnazione del valore al mq. si è tenuto conto dei diritti sulle parti comuni dell'intero complesso, censiti nell'elaborato planimetrico come sub.61 (vedi Allegato n.8 lotto 001) ed il valore dell'area scoperta annessa all'abitazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione sub.6	sup reale lorda	70,00	1,00	70,00
portico sub.6	sup reale lorda	10,00	0,35	3,50
Autorimessa sub.39	sup reale lorda	67,00	1,00	67,00
<b>147,00</b>			<b>140,50</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo,

tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato e sulla scorta della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. Nell'assegnazione del valore al mq. si è tenuto conto dei diritti sulle parti comuni dell'intero complesso, censiti nell'elaborato planimetrico come sub.61 ed il valore dell'area scoperta annessa all'abitazione.

## 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: Terni.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Lotto 001. Abitazione di tipo civile [A2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione sub.6	70,00	€ 1.400,00	€ 98.000,00
portico sub.6	3,50	€ 1.400,00	€ 4.900,00
Autorimessa sub.39	67,00	€ 700,00	€ 46.900,00
Valore Corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 149.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.800,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 001	Abitazione di tipo civile [A2]	140,50	€ 149.800,00	€ 149.800,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ -1.650,64

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 148.149,36</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

**Allegati**

- Allegato n.1 - Estratti di mappa, Ortofoto – Lotto 001;
- Allegato n.2 - Certificati catastali, Certificati Servizio Pubblicità Immobiliare – Lotto 001;
- Allegato n.3 - Planimetrie Catastali ed elaborato planimetrico – Lotto 001;
- Allegato n.4 - Atti Autorizzativi presso il Comune di Terni – Lotto 001;
- Allegato n.5 - Atti di provenienza rep.4096 del 01/03/2007, rep.4335 del 11/04/2007, rep.5790 del 05/02/2008 e rep.26933 del 16/07/2013 – Lotto 001;
- Allegato n.6 - Rilievo fotografico – Lotto 001;
- Allegato n.7 – Bilancio Consuntivo Anno 2017 e 2018 – Lotto 001;
- Allegato n.8 - Rilievo fotografico parti comuni;
- Allegato n.9 – Contratto di affitto – Lotto 001.

Data generazione:  
10-07-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Alessandro Baiocco**



**ALLEGATO N.3**

*Planimetrie Catastali ed elaborato planimetrico – Lotto 001.*

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

Scala 1: 100

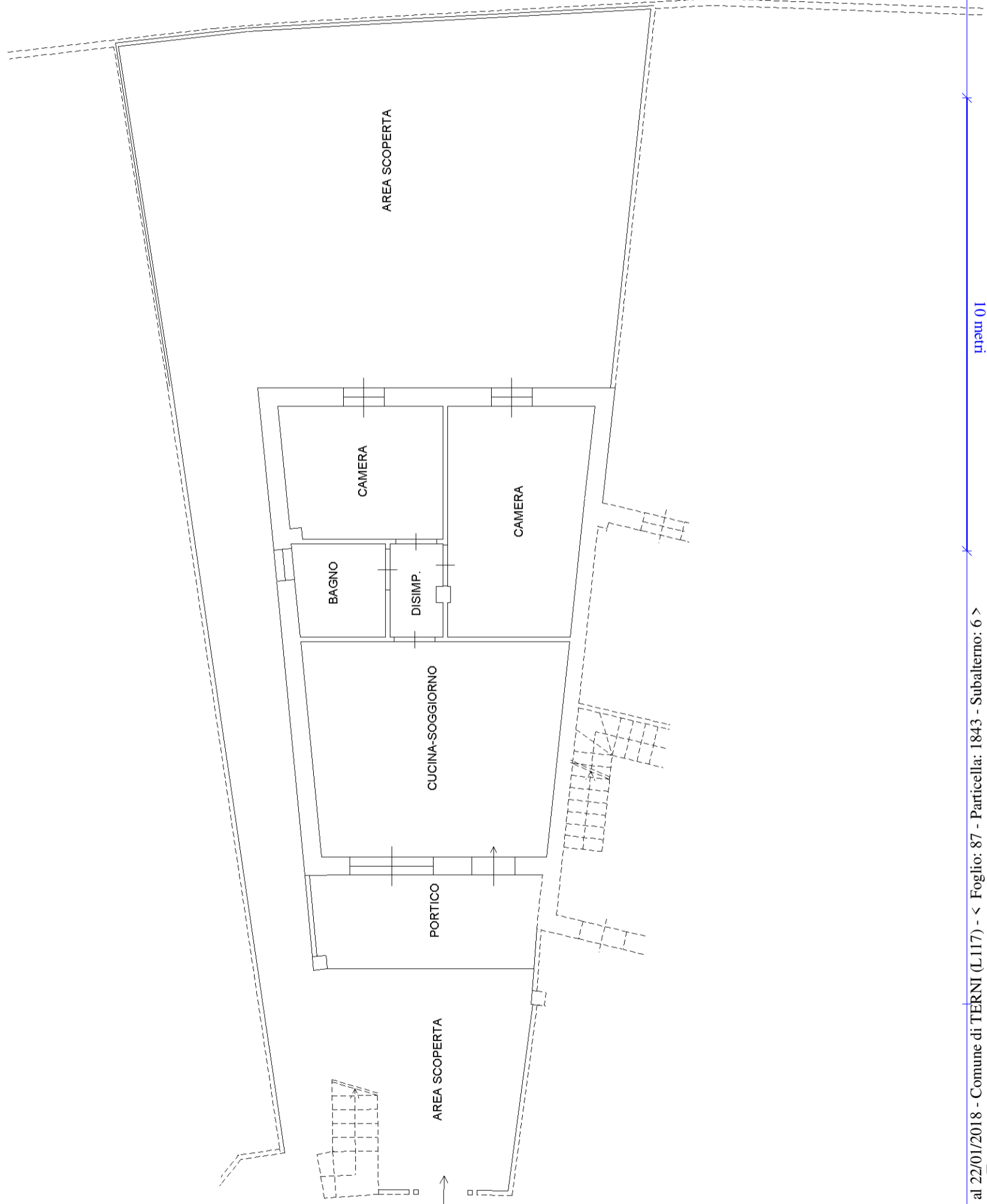
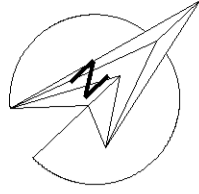
Dichiarazione protocollo n. TR0069374 del 17/05/2011  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni  
Via Monte Totagna

civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 87  
Particella: 1843  
Subalterno: 6

Compilata da:  
Contessa Pierluigi  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Perugia  
N. 4263

PIANO TERRA  
H:2.70

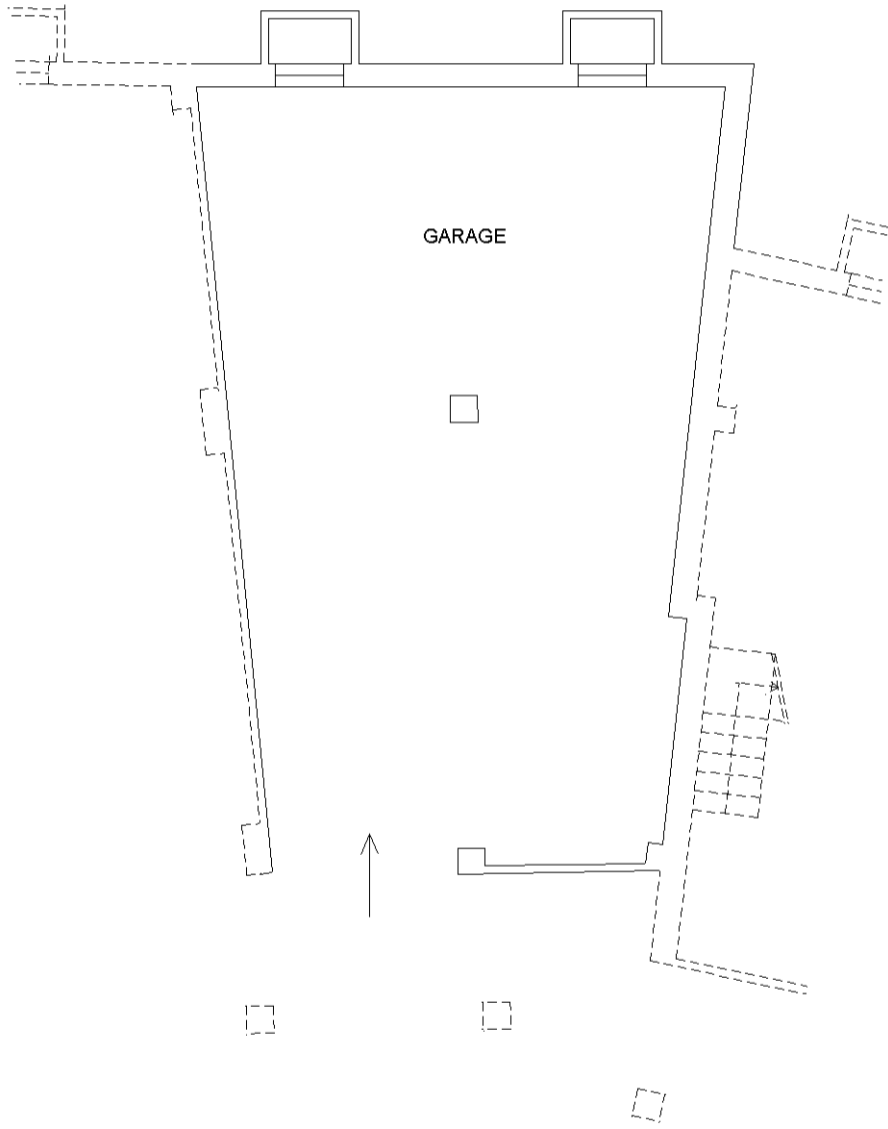
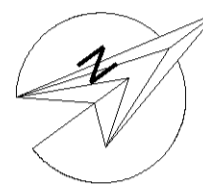


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0069374 del 17/05/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Monte Totagna civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Contessa Pierluigi
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 87	Prov. Perugia N. 4263
Particella: 1843	
Subalterno: 39	

Scheda n. 1      Scala 1:100

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
H:3.50



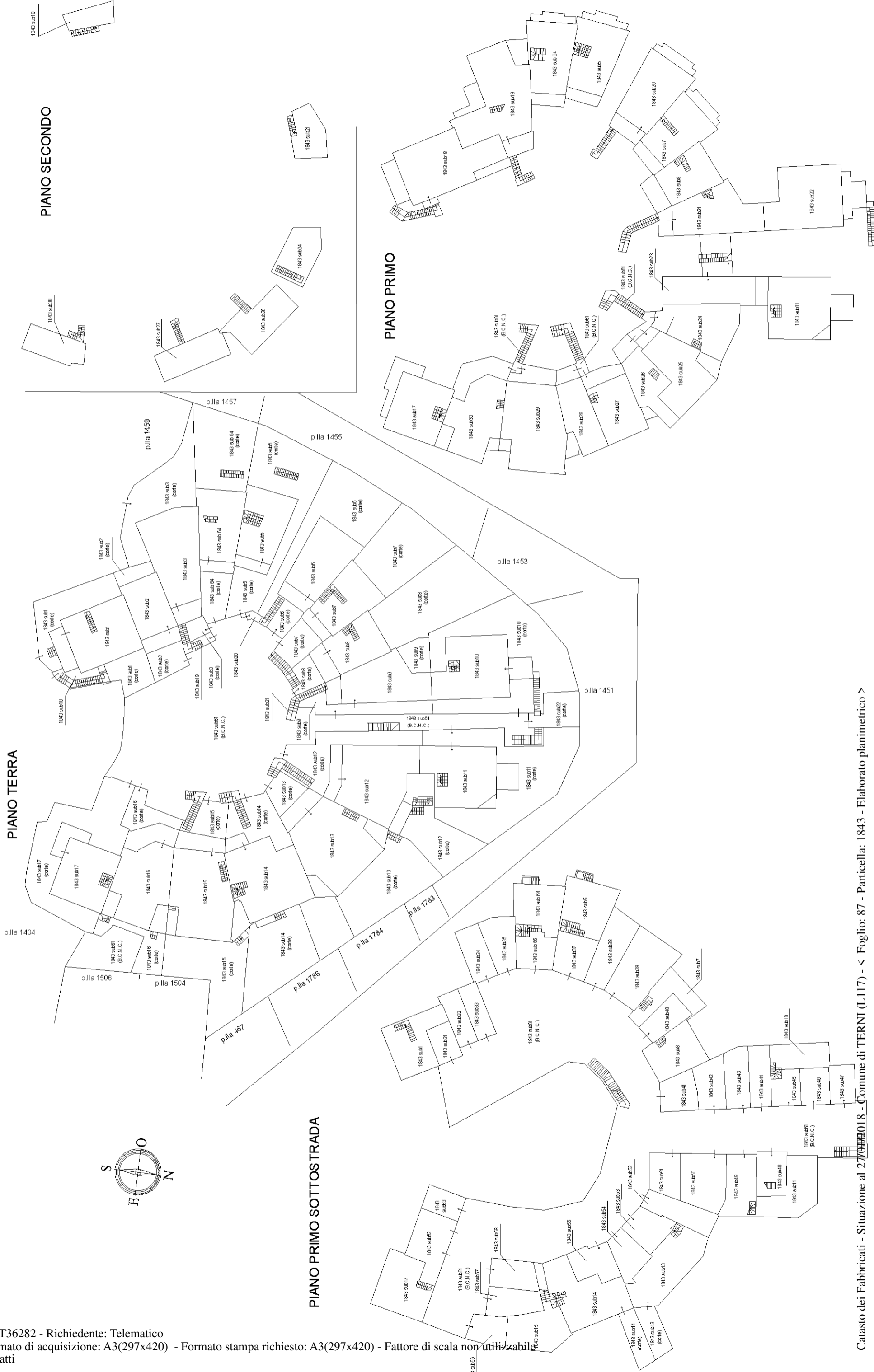
mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2018 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 87 - Particella: 1843 - Subalterno: 39 >  
STRADA DI TORRIONE SNC piano: S1;

Dimostrazione grafica dei subalterni

Tipo Mappale n. del

Scala 1 : 500



**ALLEGATO N.6**

*Rilievo fotografico – Lotto 001*



Foto n.01 Ingresso e prospetto principale



Foto n.02 retro prospetto



Foto n.03 Cucina/soggiorno sub.6

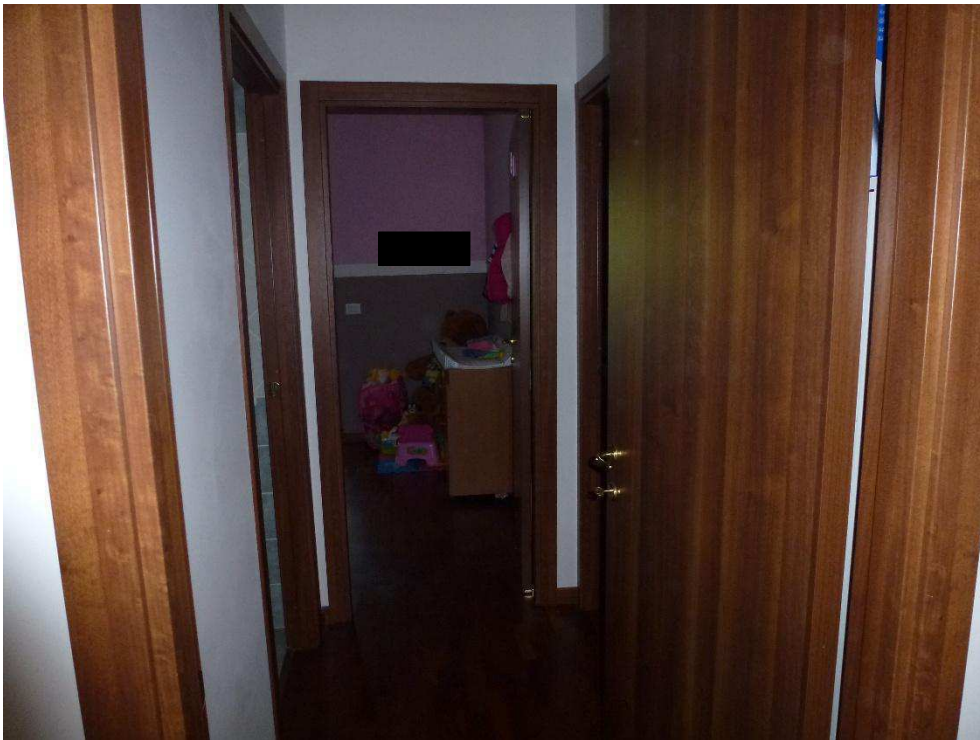


Foto n.04 disimpegno



Foto n.05 bagno

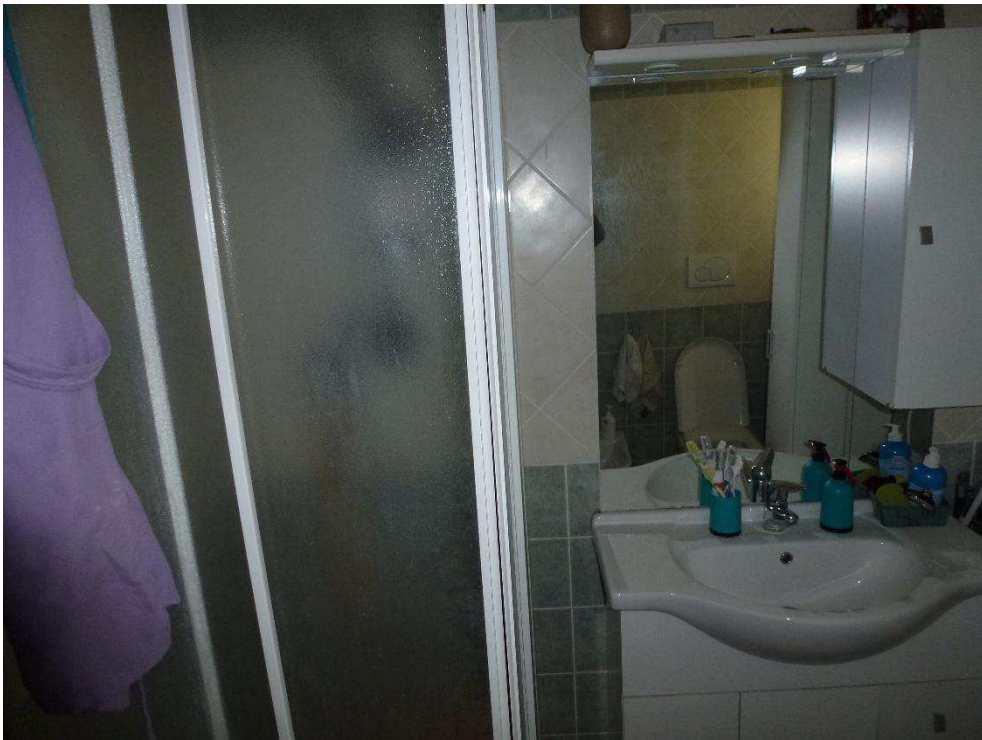


Foto n.06 bagno





Foto n.07 letto matrimoniale



Foto n.08 letto matrimoniale



Foto n.09 letto singolo

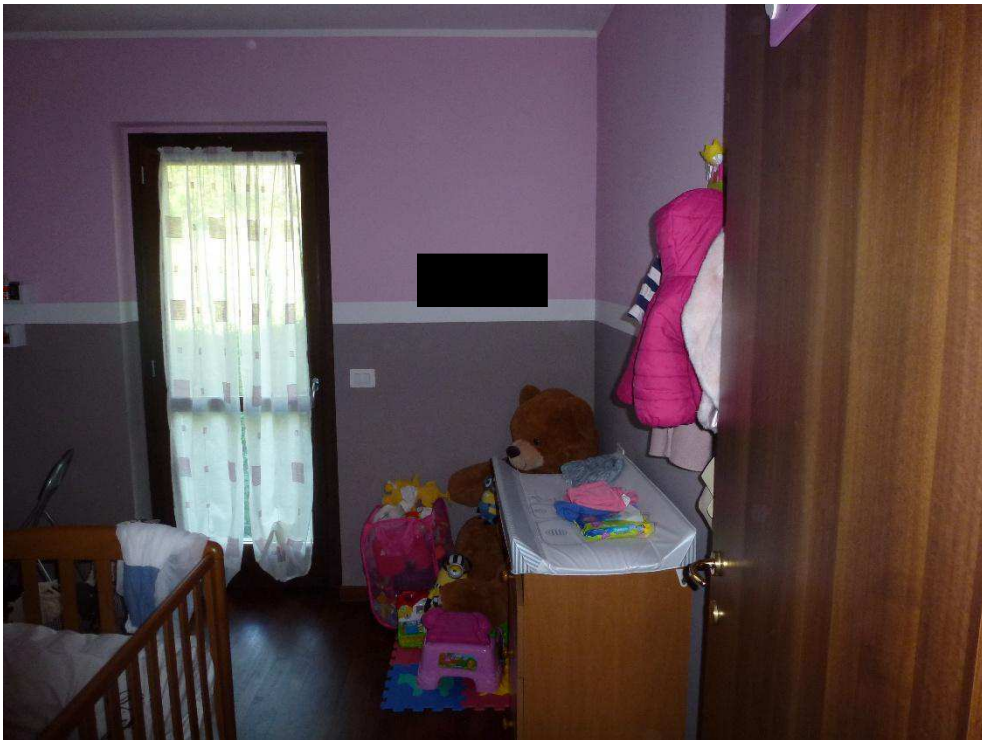


Foto n.10 letto singolo



Foto n.11 ingresso garage sub.39



Foto n.12 garage



Foto n.13 magazzino



Foto n.14 ingresso visto dall'interno

**ALLEGATO N.8**

*Rilievo fotografico parti comuni*



Foto n.01 – parti comuni sub.61

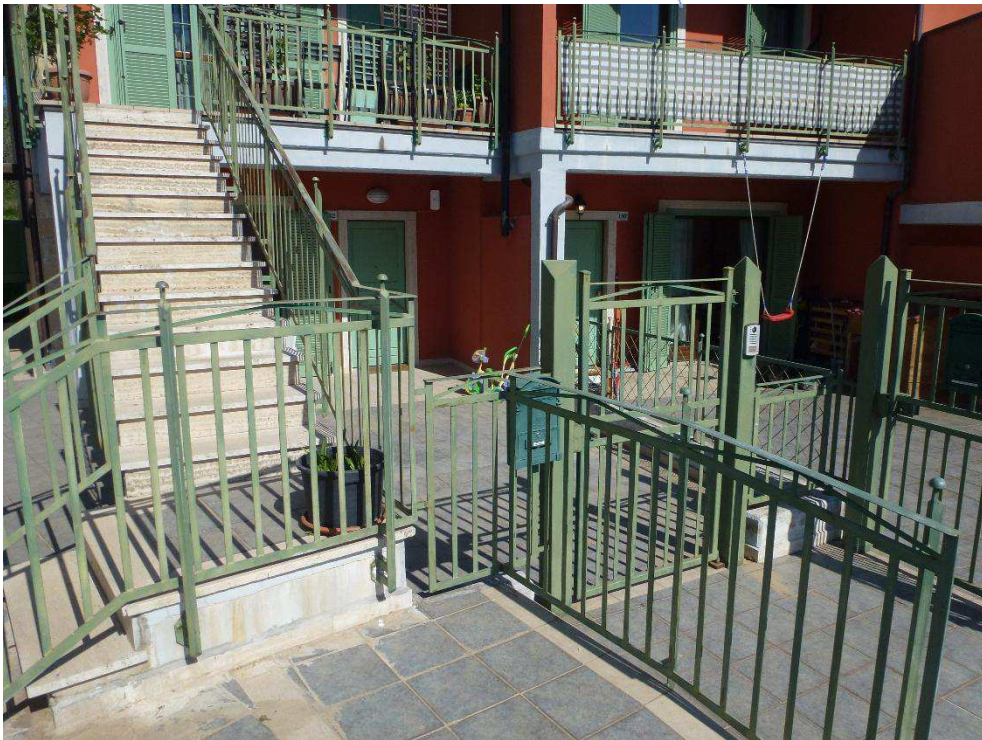


Foto n.02 – parti comuni sub.61



Foto n.03 – parti comuni sub.61

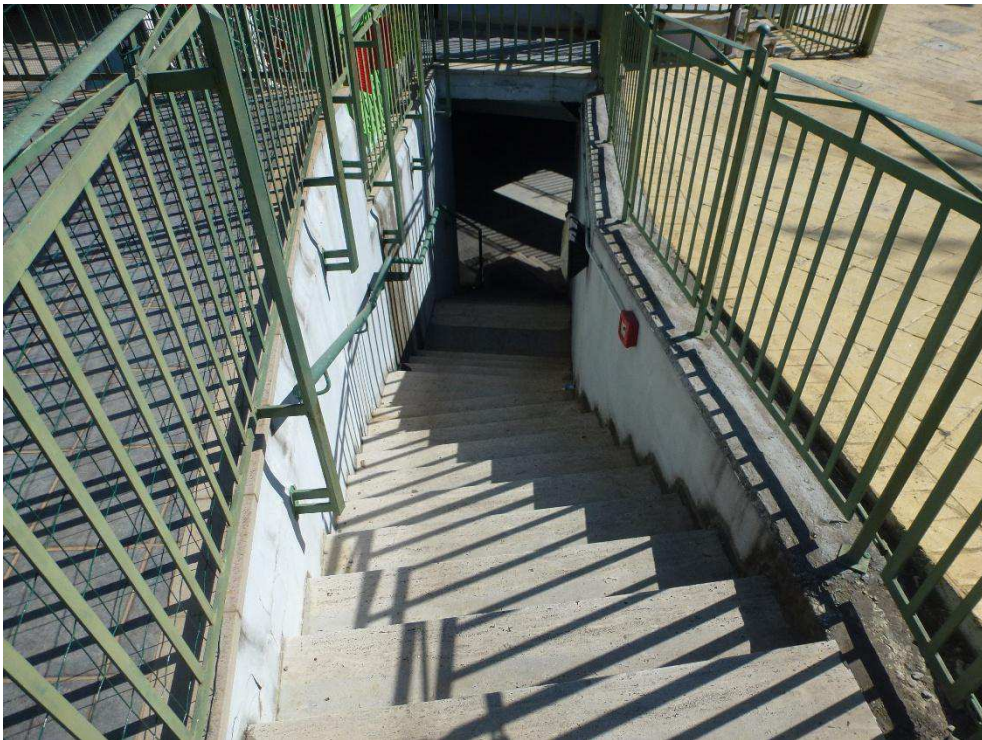


Foto n.04 – parti comuni sub.61



Foto n.05 – parti comuni sub.61

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni  
Iscrizione Albo  
n. 964  
Geometra  
BAIOCCO ALESSANDRO

*Alessandro Baiocco*

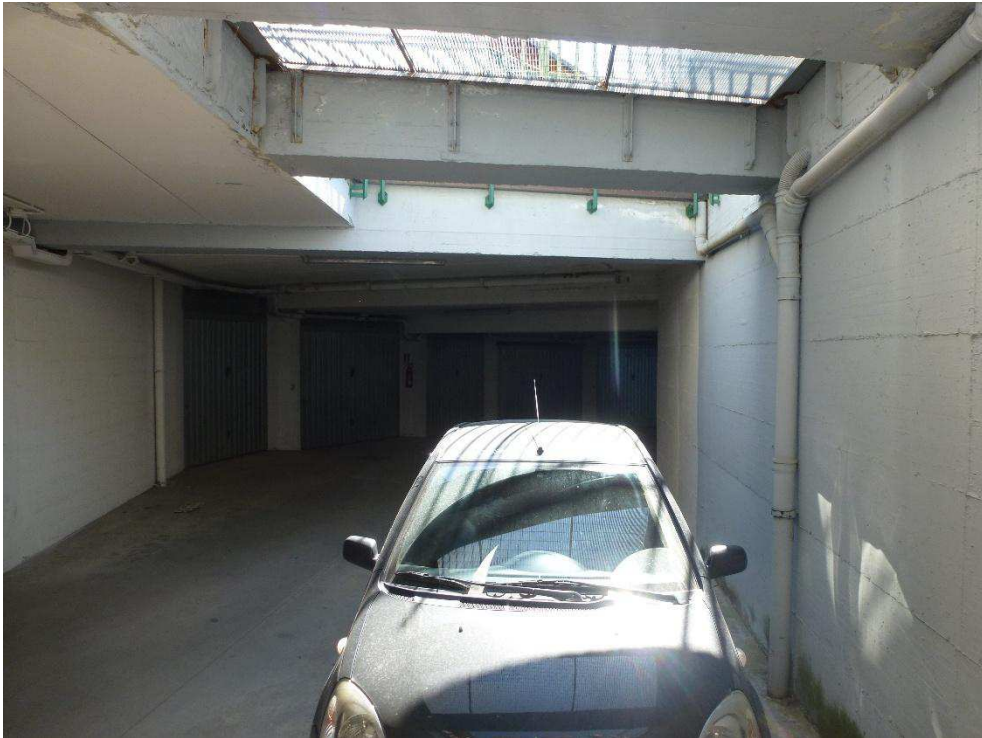


Foto n.06 – parti comuni sub.61





Foto n.07 – parti comuni sub.61



Foto n.08 – parti comuni sub.61



Foto n.09 – parti comuni sub.61



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

promossa da: <Omissis>

contro: <Omissis>

N° Gen. Rep. **167/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 002 - Abitazione con  
garage**

Esperto alla stima: **Geom. Alessandro Baiocco**

Codice fiscale: BCCLSN76C31C744C

Studio in: Via Cesare Nebbia 10 - 05018 Orvieto

Telefono: 0763-393170

Fax: 0763-393170

Email: baioccoale@gmail.com

Pec: alessandro.baiocco@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monte Totagna 100/A - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 002 - Abitazione con garage

**Corpo:** Lotto 002

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** <Omissis> con sede in TERNI, foglio 87, particella 1843, subalterno 7, zona censuaria 2, indirizzo Strada di Torrione snc, piano S1-T-1, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 8, superficie 176 mq, rendita € 743,70

foglio 87, particella 1843, subalterno 40, zona censuaria 2, indirizzo Strada di Torrione snc, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 24 mq., superficie 26 mq., rendita € 49,58

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Monte Totagna 100/A - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 002 - Abitazione con garage

**Corpo:** Lotto 002

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Monte Totagna 100/A - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 002 - Abitazione con garage

**Corpo:** Lotto 002

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Monte Totagna 100/A - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 002 - Abitazione con garage

**Corpo:** Lotto 002

**Creditori Iscritti:** <Omissis>

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Monte Totagna 100/A - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 002 - Abitazione con garage

**Corpo:** Lotto 002

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Monte Totagna 100/A - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 002 - Abitazione con garage

**Corpo:** Lotto 002

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Monte Totagna 100/A - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 002 - Abitazione con garage

**Corpo:** Lotto 002

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Monte Totagna 100/A - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 002 - Abitazione con garage

**Prezzo da libero:** € 222.110,97

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (TR)**  
Località/Frazione  
Via Monte Totagna 100/A

**Lotto: 002 - Abitazione con garage**

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

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

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

**Identificativo corpo: Lotto 002.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, via Monte Totagna n.100/A**

Note: Lotto 002: sub.7 della particella 1843 del foglio 87 del Comune di Terni, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 8 vani, rendita catastale €.743,70 indirizzo Strada di Torrione snc, piani S1-T-1; sub.40 della particella 1843 del foglio 87 del Comune di Terni, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 24 mq., rendita catastale €.49,58 indirizzo Strada di Torrione snc, piano S1. Intestata <Omissis> con sede a Terni, c.f. <Omissis>.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di <Omissis>- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <Omissis>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <Omissis> con sede in TERNI, foglio 87, particella 1843, subalterno 7, zona censuaria 2, indirizzo Strada di Torrione snc, piano S1-T-1, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 8, superficie 176 mq, rendita € 743,70

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi sulle spese generali 37,271.

Confini: Sub.61 bene comune non censibile. sub.6, particella 1455 e sub.8.

Note: Sul certificato catastale la toponomastica dell'immobile è errata in quanto del Comune è stato attribuito una nuova numerazione e classificazione civica ossia via Monte Totagna n.100/A.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <Omissis> con sede in TERNI, foglio 87, particella 1843, subalterno 40, zona censuaria 2, indirizzo Strada di Torrione snc, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 24 mq., superficie 26 mq., rendita € 49,58

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi sulle spese generali 2,055, millesimi sulle spese garages 26,504.

Confini: Sub. 61 Bene comune non censibile, sub.8 e sub.7.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La particella 1843 deriva dalla fusione delle particelle 1452, 367, 1449, 1448, 1454, 1456, 1503, 1458, 1405 ,1505, 1400, 1411**

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

Complesso edificato in zona prettamente collinare, periferica rispetto al centro abitato seppure disti soltanto 3 Km; la zona è circondata dal verde delle campagne; risulta facilmente raggiungibile dall'uscita della superstrada (vedi Allegato n.1 lotto 002).

**Caratteristiche zona:** periferica esclusiva

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascate delle Marmore.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria 3,0 Km., Casello Autostrada 33 Km

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**Opponibilità ai terzi:**

Note: Presso l'Agenzia delle Entrate di Terni non risultano contratti di affitto che interessano il soggetto esecutato con gli immobili che compongono il lotto 002 ma è presente solamente un contratto di affitto che riporta calce in maniera il sub.7 come categoria A/2 e il sub.39 come C/6 in via Monte Totagna n.100/A e con scadenza il 31/05/2020. Il contratto di affitto è stato stipulato con la sig.ra <Omissis> (vedi Allegato 9 lotto 002) senza alcun titolo di proprietà degli immobili. In conclusione vista la stipula del contratto dove il locatore risulta una persona senza titolo di proprietà l'immobile si deve ritenere libero. La ricerca per la titolarità è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Terni a tutto il 19/06/2018 ai seguenti nominativi ed immobili: <Omissis> Con sede in TERNI (TR) Codice fiscale <Omissis>; <Omissis> Con sede in TERNI (TR) Codice fiscale <Omissis>; <Omissis> Con sede in TERNI (TR) Codice fiscale <Omissis>; Foglio 87 p.lla 1843 sub.7 e 40. (Vedi Allegato n.2 lotto 002).

#### 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:

convenzione edilizia - a rogito di Segretario Generale del Comune, in data 27/09/2006, ai nn. 36262; trascritto a Conservatoria di Terni, in data 28/03/2007, ai nn. 3837/2346.

Note: Convenzione edilizia a favore Comune di Terni Immobili TERNI (TR) Catasto TERRENI Foglio 87 Particella 1380, Foglio 87 Particella 1381, Foglio 87 Particella 1383, Foglio 87 Particella 1384, Foglio 87 Particella 1385, Foglio 87 Particella 1386, Foglio 87 Particella 1388, Foglio 87 Particella 1416, Foglio 87 Particella 1417, Foglio 87 Particella 1418, Foglio 87 Particella 1431, Foglio 87 Particella 1433, Foglio 87 Particella 1434, Foglio 87 Particella 1437, Foglio 87 Particella 347, Foglio 87 Particella 983, Foglio 87 Particella 1390, Foglio 87 Particella 1391, Foglio 87 Particella 1439, Foglio 87 Particella 1456, Foglio 87 Particella 1472, Foglio 87 Particella 1393, Foglio 87 Particella 1394, Foglio 87 Particella 1441, Foglio 87 Particella 1470, Foglio 87 Particella 1396, Foglio 87 Particella 1397, Foglio 87 Particella 1443, Foglio 87 Particella 1468, Foglio 87 Particella 1399, Foglio 87 Particella 1400, Foglio 87 Particella 1401, Foglio 87 Particella 1411, Foglio 87 Particella 1445, Foglio 87 Particella 1463, Foglio 87 Particella 1464, Foglio 87 Particella 1403, Foglio 87 Particella 1404, Foglio 87 Particella 1405, Foglio 87 Particella 1407, Foglio 87 Particella 1446, Foglio 87 Particella 1458, Foglio 87 Particella 1459, Foglio 87 Particella 1413, Foglio 87 Particella 1474, Foglio 87 Particella 1415, Foglio 87 Particella 1476, Foglio 87 Particella 1478, Foglio 87 Particella 355, Foglio 87 Particella 472, Foglio 87 Particella 380, Foglio 87 Particella 367, Foglio 87 Particella 1449, Foglio 87 Particella 379, Foglio 87 Particella 1452, Foglio 87 Particella 1454, Foglio 87 Particella 1479, Foglio 87 Particella 1481, Foglio 87 Particella 1482, Foglio 87 Particella 1484, Foglio 87 Particella 1448.

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

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di <Omissis> contro <Omissis>; Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; A rogito di Tribunale di Terni in data 04/01/2016 ai nn. 1; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Terni in data 03/02/2016 ai nn. 1000/109 ; Note: TERNI (TR) Catasto TERRENI Foglio 87 Particella 1445, Foglio 87 Particella 1443, 87 Particella 1441, Foglio 87 Particella 1519, TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 7, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 40, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 6, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 39 ed altri beni.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di <Omissis>, ..... ; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 4.800.000,00 ; A rogito di Notaio Clericò Vincenzo in data 04/06/2008 ai nn. 18715/8629; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Terni in data 09/06/2008 ai nn. 6679/1309 ; Note: TERNI (TR) Catasto TERRENI Foglio 87 Particella 1445, Foglio 87 Particella 1443, 87 Particella 1441, Foglio 87 Particella 1519.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di <Omissis>, <Omissis>; Derivante da: Concessione a garanzia Mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.670.000,00; Importo capitale: € 7.340.000,00 ; A rogito di Notaio Clericò Vincenzo in data 04/06/2008 ai nn. 18713/8627; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Terni in data 09/06/2008 ai nn. 6677/1307 ; Note: TERNI



(TR) Catasto TERRENI Foglio 87 Particella 1454, Foglio 87 Particella 1452, Foglio 87 Particella 367, Foglio 87 Particella 1449, Foglio 87 Particella 1448, Foglio 87 Particella 1456, Foglio 87 Particella 1503, Foglio 87 Particella 1458, Foglio 87 Particella 1505, Foglio 87 Particella 1405, Foglio 87 Particella 1411, Foglio 87 Particella 1400. Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota con atto del Notaio Clericò Vincenzo del 29-11-2011 rep.24516/12525 trascritto alla conservatoria di Terni al reg. part.26 reg. gen.118 del 03-01-2012 a favore di <Omissis> contro <Omissis> sui seguenti immobili: Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 6, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 39; Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 7, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 40.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di <Omissis> contro <Omissis>; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale in data 21/08/2017 ai nn. 2442 iscritto/trascritto a Conservatoria di Terni in data 04/09/2017 ai nn. 8906/6140; TERNI (TR) Catasto TERRENI Foglio 87 Particella 1445, Foglio 87 Particella 1443, 87 Particella 1441, Foglio 87 Particella 1519, TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 7, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 40, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 6, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 39..

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: €.629,03. Per un miglior dettaglio delle spese insolute si veda l'Allegato 7 - Bilancio condominiale alla voce .....

**Millesimi di proprietà:** I millesimi delle spese generali sono: Per il sub.7 millesimi 37,271 e per il sub.40 millesimi 2,055. I millesimi delle spese garages sono: per il sub.40 millesimi 26,504.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** B

**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:** . In forza di convenzione edilizia - a rogito di Segretario Generale del Comune, in data 27/09/2006, ai nn. 36262; trascritto a Conservatoria di Terni, in data 28/03/2007, ai nn. 3837/2346.

Note: Convenzione edilizia a favore Comune di Terni Immobili TERNI (TR) Catasto TERRENI Foglio 87 Particella 1380, Foglio 87 Particella 1381, Foglio 87 Particella 1383, Foglio 87 Particella 1384, Foglio 87 Particella 1385, Foglio 87 Particella 1386, Foglio 87 Particella 1388, Foglio 87 Particella 1416, Foglio 87 Particella 1417, Foglio 87 Particella 1418, Foglio 87 Particella 1431, Foglio 87 Particella 1433, Foglio 87 Particella 1434, Foglio 87 Particella 1437, Foglio 87 Particella 347, Foglio 87 Particella 983, Foglio 87 Particella 1390, Foglio 87 Particella 1391, Foglio 87 Particella 1439, Foglio 87 Particella 1456, Foglio 87 Particella 1472, Foglio 87 Particella 1393, Foglio 87 Particella 1394, Foglio 87 Particella 1441, Foglio 87 Particella 1470, Foglio 87 Particella 1396, Foglio 87 Particella 1397, Foglio 87 Particella 1443, Foglio 87 Particella 1468, Foglio 87 Particella 1399, Foglio 87 Particella 1400, Foglio 87 Particella 1401, Foglio 87 Particella 1411, Foglio 87 Particella 1445, Foglio 87 Particella 1463, Foglio 87 Particella 1464, Foglio 87 Particella 1403, Foglio 87 Particella 1404, Foglio 87 Particella 1405, Foglio 87 Particella 1407, Foglio 87 Particella 1446, Foglio 87 Particella 1458, Foglio 87 Particella 1459, Foglio 87 Particella 1413, Foglio 87 Particella 1474, Foglio 87 Particella 1415, Foglio 87 Particella 1476, Foglio 87 Particella 1478, Foglio 87 Particella 355, Foglio 87 Particella 472, Foglio 87 Particella 380, Foglio 87 Particella 367, Foglio 87 Particella 1449, Foglio 87 Particella 379, Foglio 87 Particella 1452, Foglio 87 Particella 1454, Foglio 87 Particella 1479, Foglio 87 Particella 1481, Foglio 87 Particella 1482, Foglio 87 Particella 1484, Foglio 87 Particella 1448.

**Titolare/Proprietario:** <Omissis> prop.1/1 dal 01/03/2007 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Clericò, in data 01/03/2007, ai nn. 4096/2499; trascritto a Conservatoria di Terni, in data 31/03/2007, ai nn. 3961/2437.

Note: Foglio 87 Particella 1441 Consistenza 9 are 10 centiare altri terreni. Contro <Omissis> per i diritti 1/1 di piena proprietà. La particella 1441 ex 351 è stato pervenuto in forza della successione del sig. <Omissis> n.40 vol 535 trascritta il 03/01/1979 al reg. part.88/73 e per successione della sig.ra <Omissis> n.26 vol. 907 trascritta il 21/10/2002 al reg. part.10860/7383. La successione della sig.ra <Omissis> è stata accettata con Accettazione tacita dell'eredità del 01/03/2007 rep.4096/2499 trascritta il 12/03/2015 reg. part. 1599. Foglio 87 Particella 1443 Consistenza 10 are altri terreni. Contro <Omissis> per i diritti 1/1 di piena proprietà. La particella 1441 ex 350 è stato pervenuto in forza della successione del sig. <Omissis> n.67 vol. 496 trascritta il 03/10/1974 al reg. part.6135/5130 con successiva successione integrativa n.69 vol.990 trascritta il 17/04/2007 al reg. part.4724/2943 e ricongiungimento d'usufrutto della sig. <Omissis> deceduta il 30/09/1992. Foglio 87 Particella 1400 Consistenza 10 are, Foglio 87 Particella 1411 Consistenza 50 are, Foglio 87 Particella 1445 Consistenza 10 are 20 centiare altri terreni. Contro <Omissis> e <Omissis> ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Le particelle 1400 e 1445 ex.763 e la p.lla 1411 ex.344 sono pervenute in forz della successione del sig. <Omissis> n.23 vol.566 trascritta il03/02/1982 al reg. part.924/688 e in forza della successione della sig.ra <Omissis> n.35 vol.688 trascritta il 07/02/1991 al reg. part.1642/1403. Foglio 87 Particella 1448 Consistenza 90 are. Contro <Omissis> per i diritti 1/1 di piena proprietà. La particella 1448 ex.467 è pervenuto in forza della successione del sig. <Omissis> n.68 vol.622 apertasi il 22/07/1965 e in forza dell'atto di divisione del notaio Domenico Ciancarelli del 03/05/1968



PROPRIETARI DEI TERRENI RICADENTI ALL'INTERNODEL PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO COMPRESO NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO, "BORGO BOVIO" - "SANTA GIUSTA" - "TUILLO" CON IL COMUNE DI TERNI CON ATTO A ROGITO DOTT.SSA CATERINA GRECHI SEGRETARIO GENERALE DEL DETTO COMUNE IN DATA 27 SETTEMBRE 2006 REP. N. 36262 CHE QUI SI INTENDE INTEGRALMENTE RIPORTATA ED IN PARTICOLARE L'ASSUNZIONE DI TUTTI GLI ONERI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ED IN PARTICOLARE VIABILITA', PARCHEGGI,FOGNATURE ACQUE BIANCHE NERE, RETE TELEFONICA, ELETTRICA, GAS, SISTEMAZIONE A VERDE E CHE DETTE OPERE, UNA VOLTA EFFETTUATO IL COLLAUDO, VERRANNO CEDUTE GRATUITAMENTE AL COMUNE. A DETTO RIGUARDO LE PARTI VENDITRICI DICHIARANO E LA PARTE ACQUIRENTE NE PRENDE ATTO CHE A TUTT'OGGI NON E' STATA REALIZZATA ALCUNA OPERA DI URBANIZZAZIONE.

**Titolare/Proprietario:** <Omissis> prop.1/1 dal 16/07/2013 al. In forza di trasformazione società - a rogito di Notaio Vincenzo Clericò, in data 16/07/2013, ai nn. 26933/14183; trascritto a Conservatoria di Terni, in data 23/07/2013, ai nn. 7818/5414.

Note: Con il presente atto è stata trasformata la società da <Omissis> sede a Terni c.f. <Omissis> per la proprietà 1/1 in <Omissis> per la proprietà 1/1.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire

Intestazione: <Omissis>

Per lavori: realizzazione di un intervento di nuova costruzione di fabbricati ad uso residenziale (lottizzazione)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/11/2008 al n. di prot. 471

Numero pratica: Permesso di Costruire

Intestazione: <Omissis>

Per lavori: Variante al P.d.C. 471 del 26-01-2009

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/10/2011 al n. di prot. 411

Numero pratica: Certificato di Agibilità

Intestazione: <Omissis>

Per lavori: Variante al P.d.C. 471 del 26-01-2009

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 25/02/2015 al n. di prot. 25415

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Terni (TR) CAP: 05100, via Monte Totagna n.100/A**

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Lotto 002**

Le unità immobiliari facenti parte del lotto n.002 sono il sub.7 e il sub.40 (vedi Allegato n.6 lotto 002) e precisamente:

Il sub.7 è un appartamento posto al piano seminterrato, terra e primo al civico n.100/A di via Monte Totagna facente parte di un complesso immobiliare finito di edificare nel 2015. L'unità immobiliare in questione è suddivisa in soggiorno/cucina, disimpegno, camera, n.1 bagno e cucina al piano primo abbiamo n.3 camere, disimpegno, n.1 bagno e n.2 terrazzi mentre al piano seminterrato un locale pluriuso allo stato grezzo senza pavimenti ed intonaci con tinteggiatura per una superficie lorda di mq.70 con annesso portico di mq.10 e area scoperta di mq.130 il tutto delimitato in parte con muretto e recinzione in ferro e in parte con pali e rete metallica plastificata di colore verde. L'appartamento si trova in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Al piano sono state invertite le destinazioni d'uso dei locali ossia dove c'è citato bagno è stata realizzata una camera mentre dove è citato ripostiglio è stato realizzato un bagno con aspiratore elettromeccanico per garantire l'aerazione, questo comunque non costituisce

abuso

edilizio

Il sub.40 è un garage posto al piano seminterrato composto da una unica stanza della superficie lorda di mq.67 con pavimento in cemento. Il garage si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione. L'appartamento distinto con il sub.7 e il garage con il sub.40 al momento del sopralluogo sono in locazione ad una famiglia che versa la quota mensile di affitto ai sig.ri <Omissis> e <Omissis> in qualità di locatori senza titolo di proprietà (Allegato n.9 – Contratto di affitto – Lotto 002). Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Terni non risultano contratti di affitto regolarmente registrati dall'esecutato come locatore con oggetto gli immobili sub.7 e 40, pertanto gli immobili di cui sopra sono considerabili liberi.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di <Omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <Omissis>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **206,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 2008

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone le condizioni di conservazione e manutenzione sia del sub.7 che del sub.40.

**Caratteristiche descrittive:**  
**Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese** condizioni: **ottime**

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **ottime**

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

Manto di copertura materiale: **lamiere zincate** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti**  
condizioni: **ottime**

Pavim. Esterna materiale: **gress porcellanato** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **ottime**

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

Portone di ingress tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori:  
**senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in gress porcellanato** condizioni:  
**ottime**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in gress porcellanato** condizioni:  
**ottime**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **ottime** conformità: **certificato di**  
**agibilità del 25/02/2015**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime**  
conformità: **certificato di agibilità del 25/02/2015**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ottime** conformità: **certificato di agibilità del 25/02/2015**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2015
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Terni il 25/02/2015

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	metano con radiatori
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2015
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Terni il 25/02/2015

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato e sulla scorta della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. Nell'assegnazione del valore al mq. si è tenuto conto dei diritti sulle parti comuni dell'intero complesso, censiti nell'elaborato planimetrico come sub.61 (vedi Allegato n.8 lotto 002) ed il valore dell'area scoperta annessa all'abitazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione sub.7	sup reale lorda	120,00	1,00	120,00
portico sub.7	sup reale lorda	8,00	0,35	2,80
Autorimessa sub.	sup reale lorda	26,00	1,00	26,00
Locale pluriuso piano seminterrato sub.7	sup reale lorda	34,00	0,50	17,00
terrazzi sub.7	sup reale lorda	18,00	0,35	6,30
<b>206,00</b>			<b>172,10</b>	



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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato e sulla scorta della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. Nell'assegnazione del valore al mq. si è tenuto conto dei diritti sulle parti comuni dell'intero complesso, censiti nell'elaborato planimetrico come sub.61 ed il valore dell'area scoperta annessa all'abitazione.

**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: Terni.

**8.3 Valutazione corpi:****Lotto 002. Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione sub.7	120,00	€ 1.400,00	€ 168.000,00

portico sub.7	2,80	€ 1.400,00	€ 3.920,00
Autorimessa sub.	26,00	€ 700,00	€ 18.200,00
Locale pluriuso piano seminterrato sub.7	17,00	€ 1.400,00	€ 23.800,00
terrazzi sub.7	6,30	€ 1.400,00	€ 8.820,00
Valore Corpo			€ 222.740,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 222.740,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 222.740,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 002	Abitazione di tipo civile [A2]	172,10	€ 222.740,00	€ 222.740,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ -629,03

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 222.110,97</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

**Allegati**

Allegato n.1 - Estratti di mappa, Ortofoto – Lotto 002;  
 Allegato n.2 - Certificati catastali, Certificati Servizio Pubblicità Immobiliare – Lotto 002;  
 Allegato n.3 - Planimetrie Catastali ed elaborato planimetrico – Lotto 002;  
 Allegato n.4 - Atti Autorizzativi presso il Comune di Terni – Lotto 002;  
 Allegato n.5 - Atti di provenienza rep.4096 del 01/03/2007, rep.4335 del 11/04/2007, rep.5790 del 05/02/2008 e rep.26933 del 16/07/2013 – Lotto 002;  
 Allegato n.6 - Rilievo fotografico – Lotto 002;  
 Allegato n.7 – Bilancio Consuntivo Anno 2017 e 2018 – Lotto 002;  
 Allegato n.8 - Rilievo fotografico parti comuni;  
 Allegato n.9 – Contratto di affitto – Lotto 002.

10-07-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Alessandro Baiocco**

**ALLEGATO N.3**

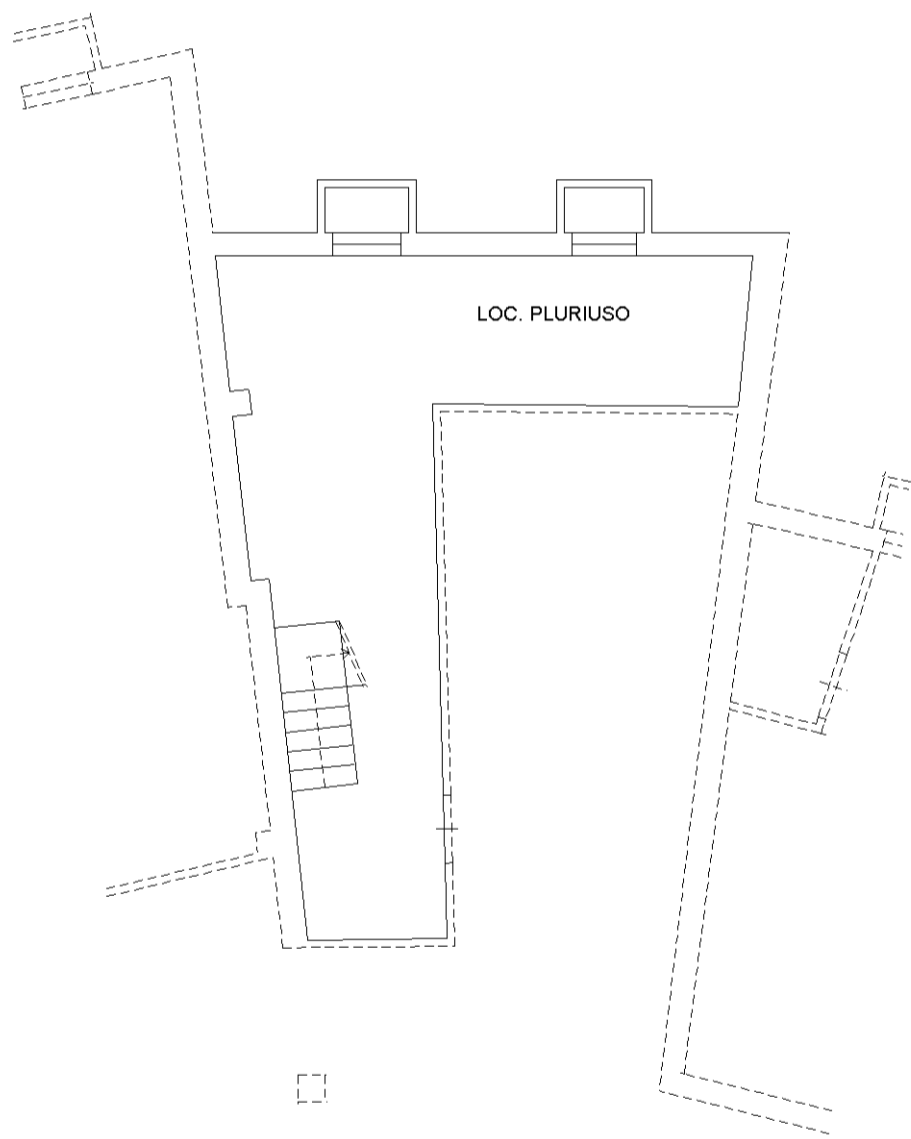
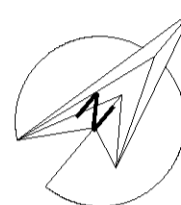
*Planimetrie Catastali ed elaborato planimetrico – Lotto 002.*

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

Dichiarazione protocollo n. TR0069374 del 17/05/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Monte Totagna	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Contessa Pierluigi
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 87	Prov. Perugia
Particella: 1843	N. 4263
Subalterno: 7	

Scheda n. 1      Scala 1:100

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
H:3.60



mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2018 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 87 - Particella: 1843 - Subalterno: 7 >  
STRADA DI TORRIONE SNC piano: S1-T-1;

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

Scala 1:100

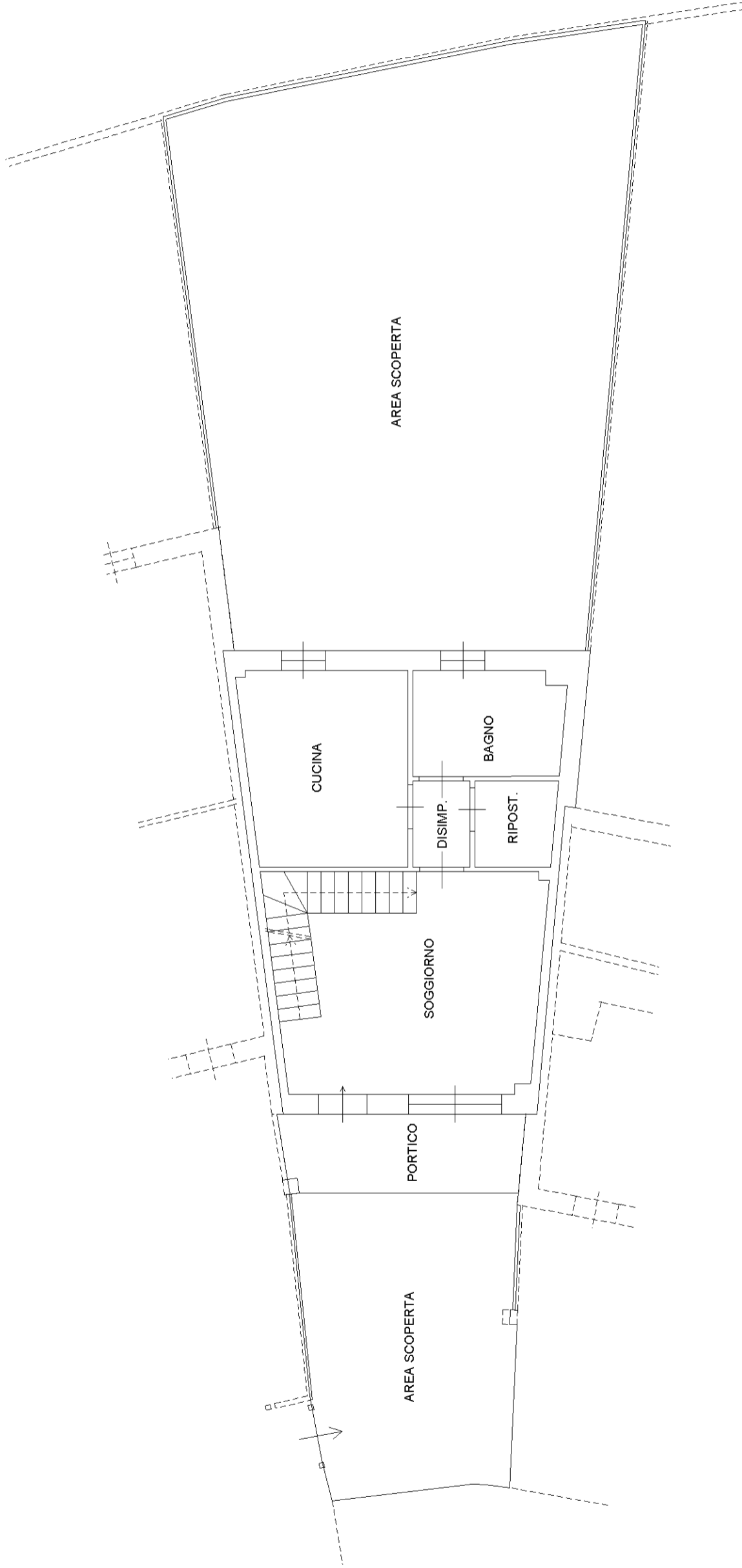
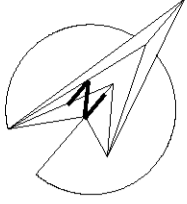
Dichiarazione protocollo n. TR0069374 del 17/05/2011  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni  
Via Monte Totagna

civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 87  
Particella: 1843  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Contessa Pierluigi  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Perugia  
N. 4263

PIANO TERRA  
H:2.70

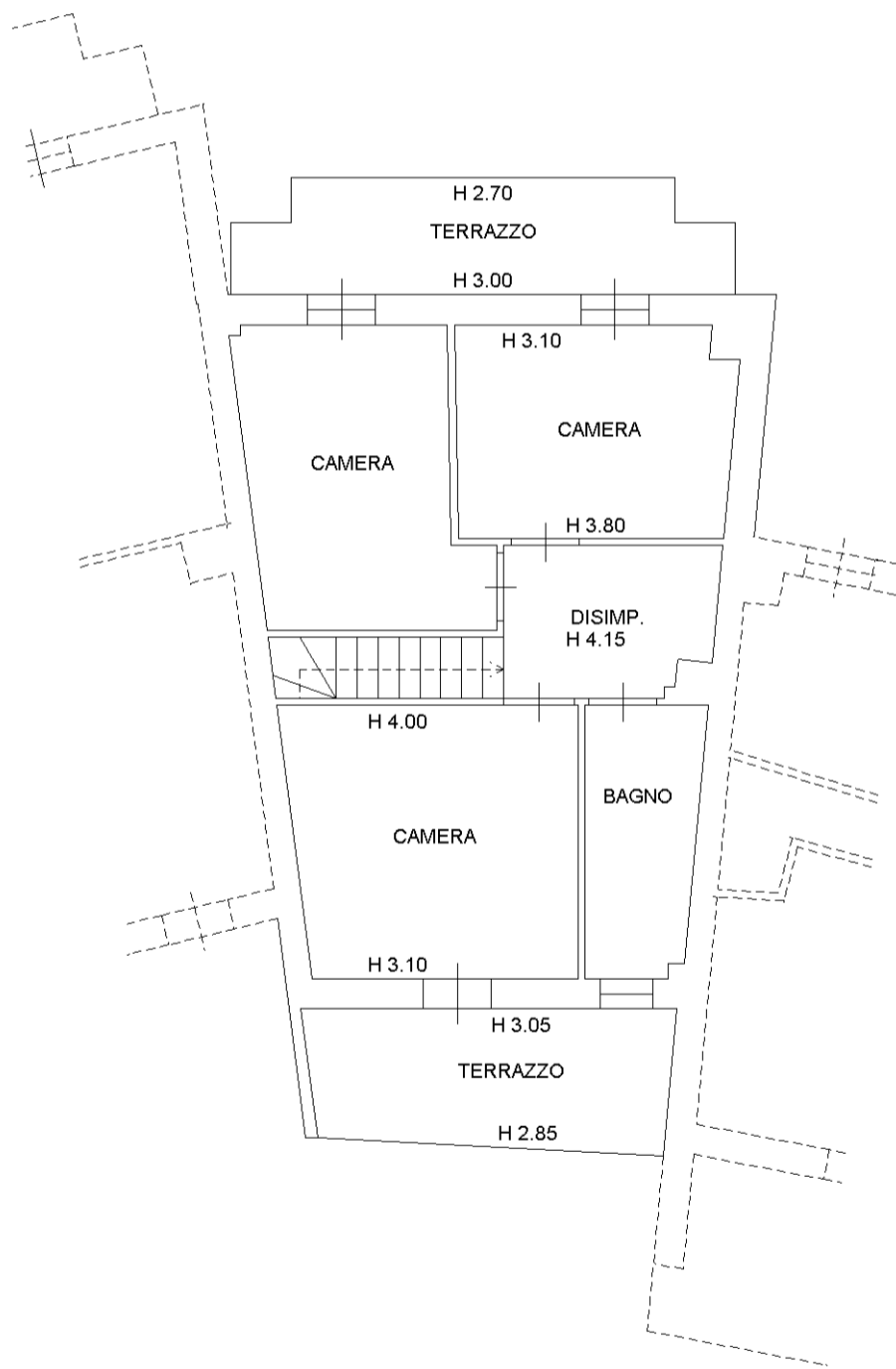
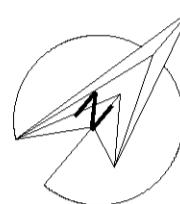


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0069374 del 17/05/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Monte Totagna	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Contessa Pierluigi
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 87	Prov. Perugia
Particella: 1843	N. 4263
Subalterno: 7	

Scheda n. 3      Scala 1:100

**PIANO PRIMO**



mapa 01

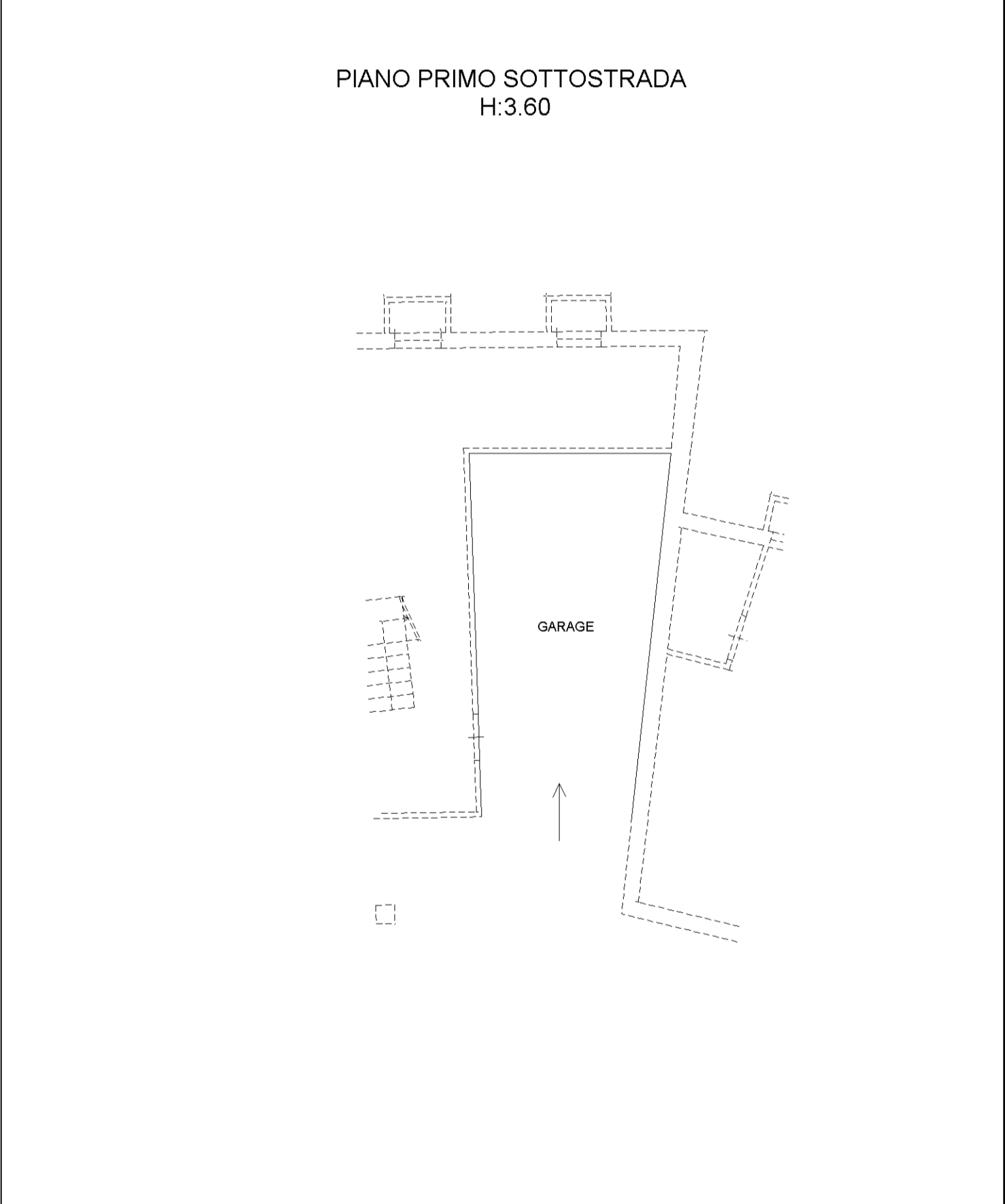
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2018 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 87 - Particella: 1843 - Subalterno: 7 >  
STRADA DI TORRIONE SNC piano: S1-T-1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0069374 del 17/05/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Monte Totagna civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Contessa Pierluigi
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 87	Prov. Perugia N. 4263
Particella: 1843	
Subalterno: 40	

Scheda n. 1      Scala 1:100

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
H:3.60**



mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2018 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 87 - Particella: 1843 - Subalterno: 40 >  
STRADA DI TORRIONE SNC piano: S1;





**ALLEGATO N.6**

*Rilievo fotografico – Lotto 002*



Foto n.01 – prospetto principale

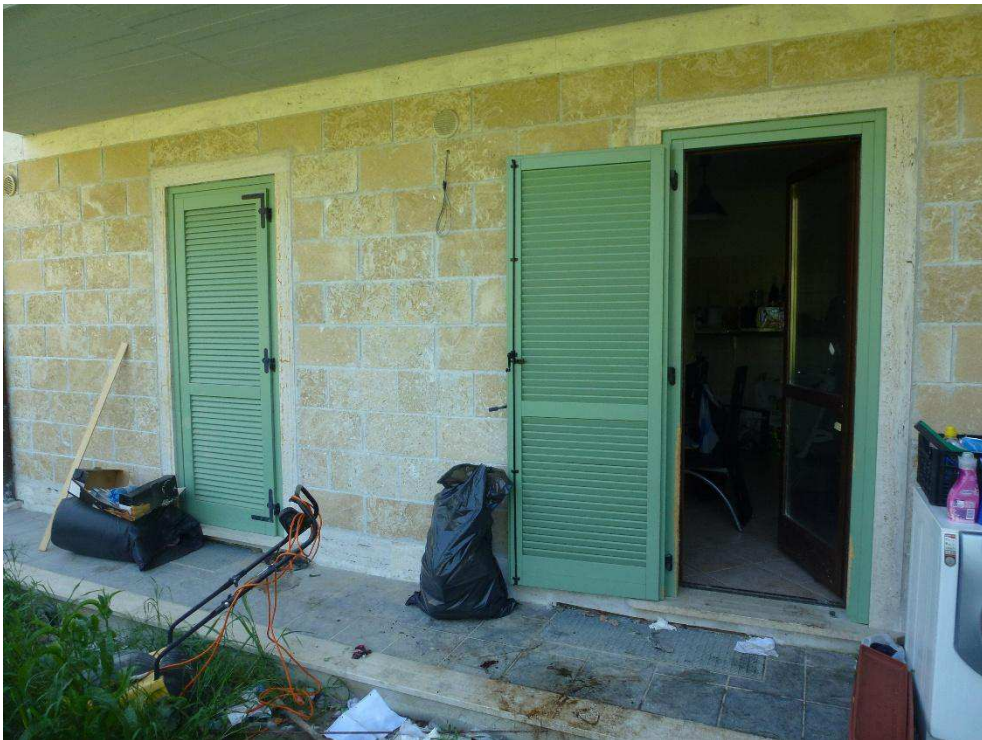


Foto n.02 – prospetto retro

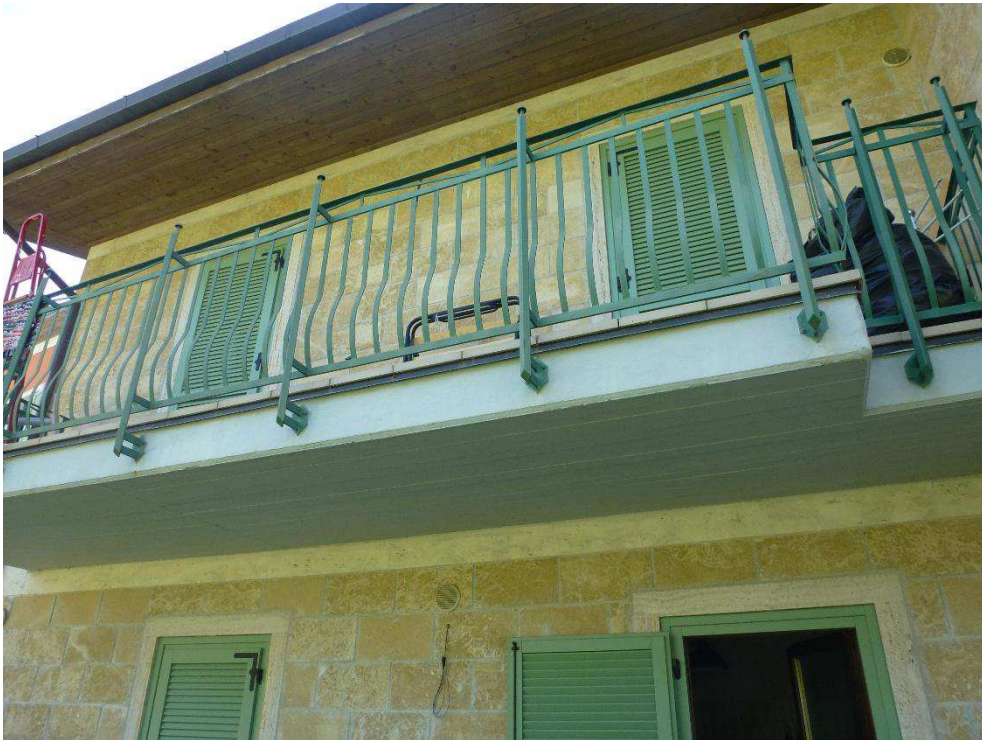


Foto n.03 – prospetto retro

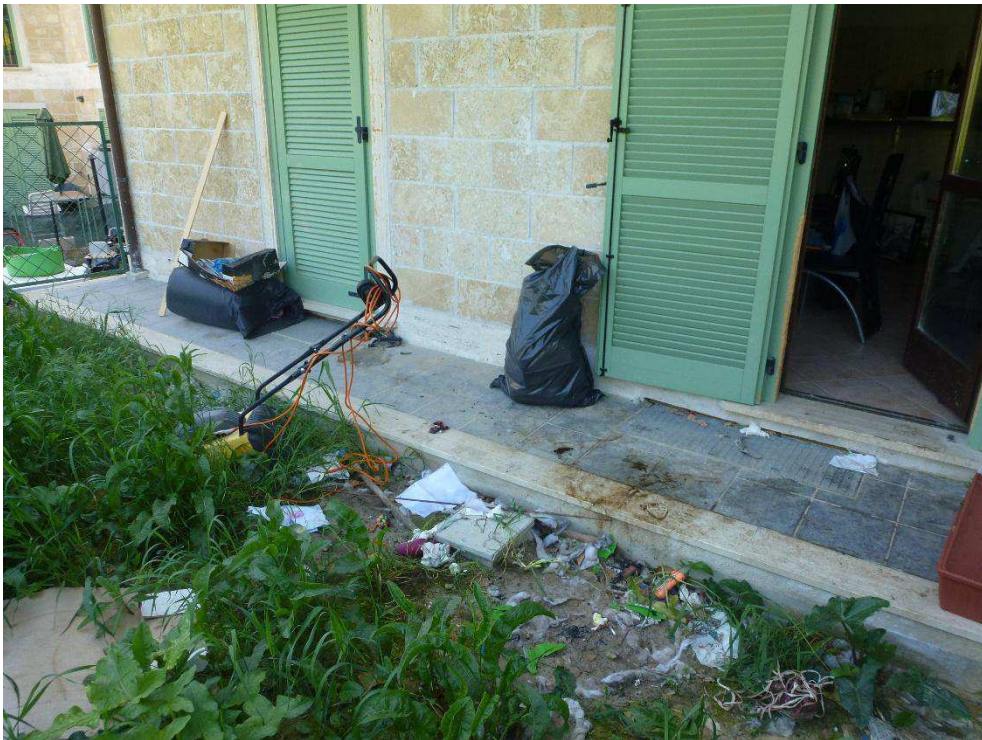


Foto n.04 – prospetto retro



Foto n.05 – giardino

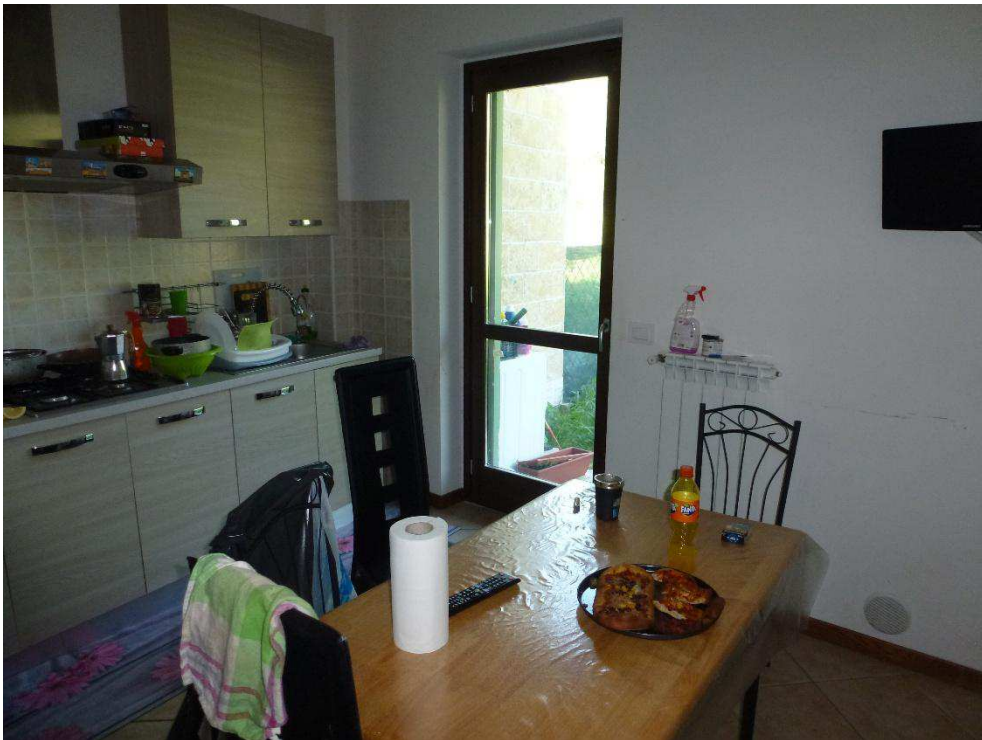


Foto n.06 – cucina



Foto n.07 – cucina sub.7

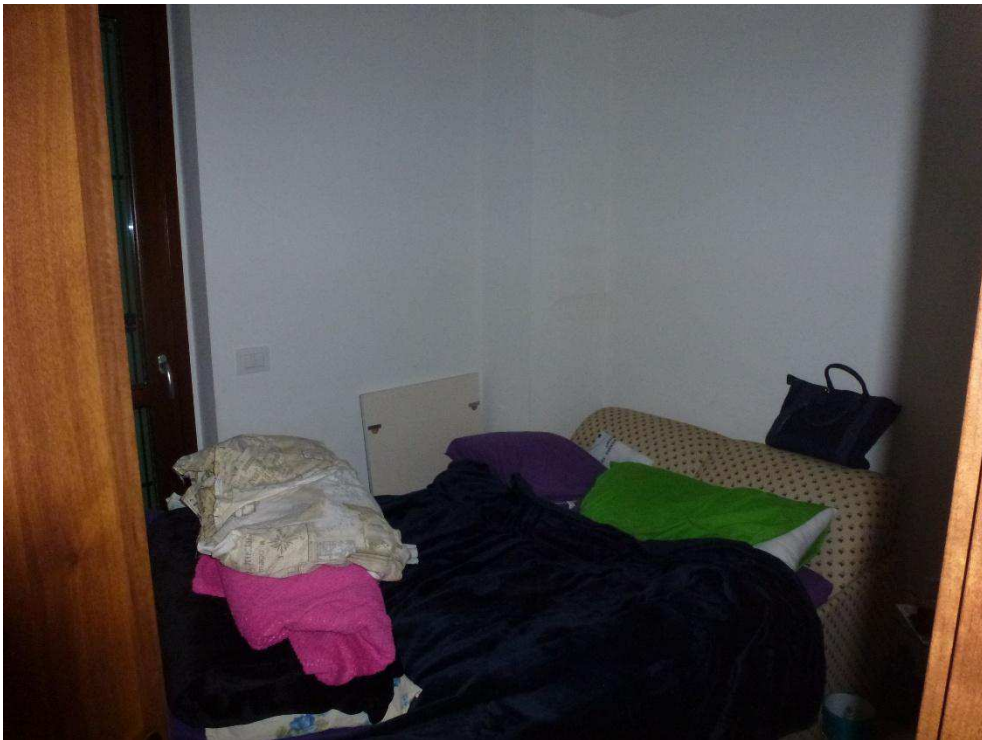


Foto n.08 – prospetto retro



Foto n.09 – bagno piano terra

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni  
Iscrizione Albo  
n. 964  
Geometra  
BAIOCCO ALESSANDRO

*Alessandro Baiocco*

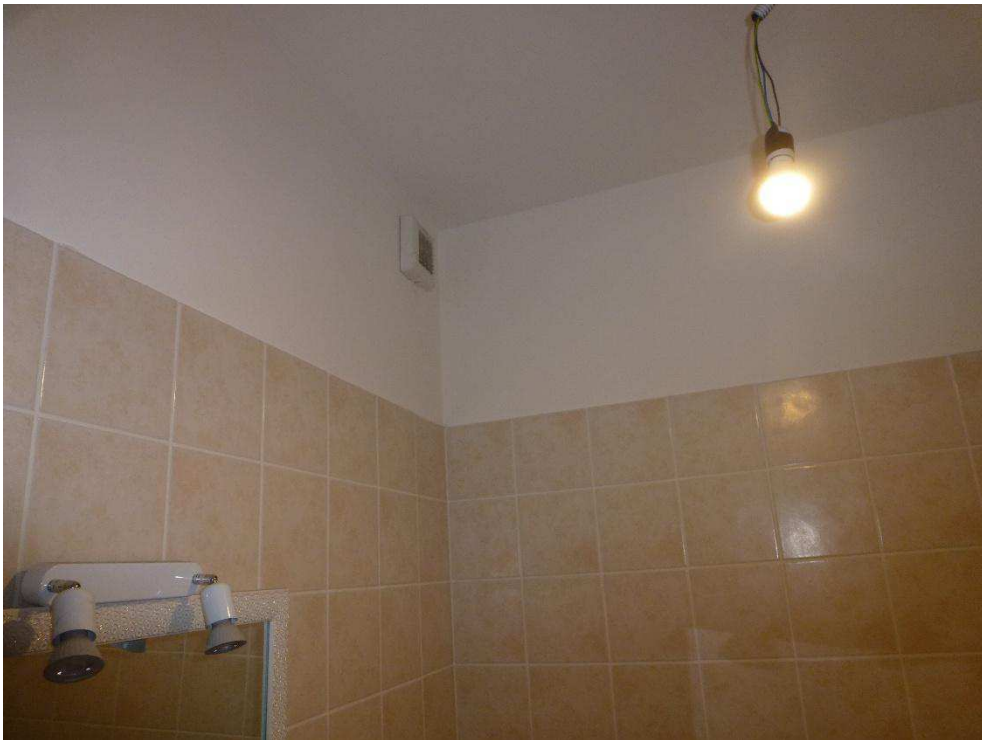
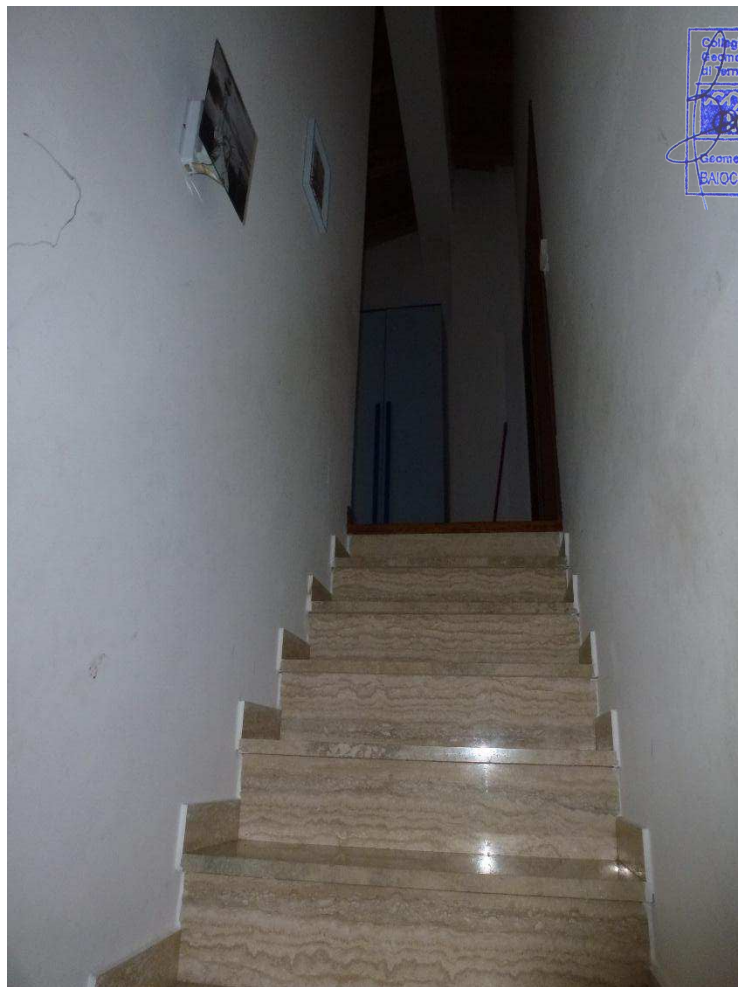


Foto n.10 – bagno piano terra



Foto n.11 – soggiorno e scala di collegamento piano terra/primo



Collegio Provinciale  
Periti e Geometri Laureati  
di Terzi  
Iscrizione Albo  
n. 964  
Geometra  
ALESSANDRO

*Alessandro Alessandri*

Foto n.12 – scala di collegamento piano terra/primo





Foto n.13 – bagno piano primo



Foto n.14 – camera da letto



Foto n.15 – camera da letto

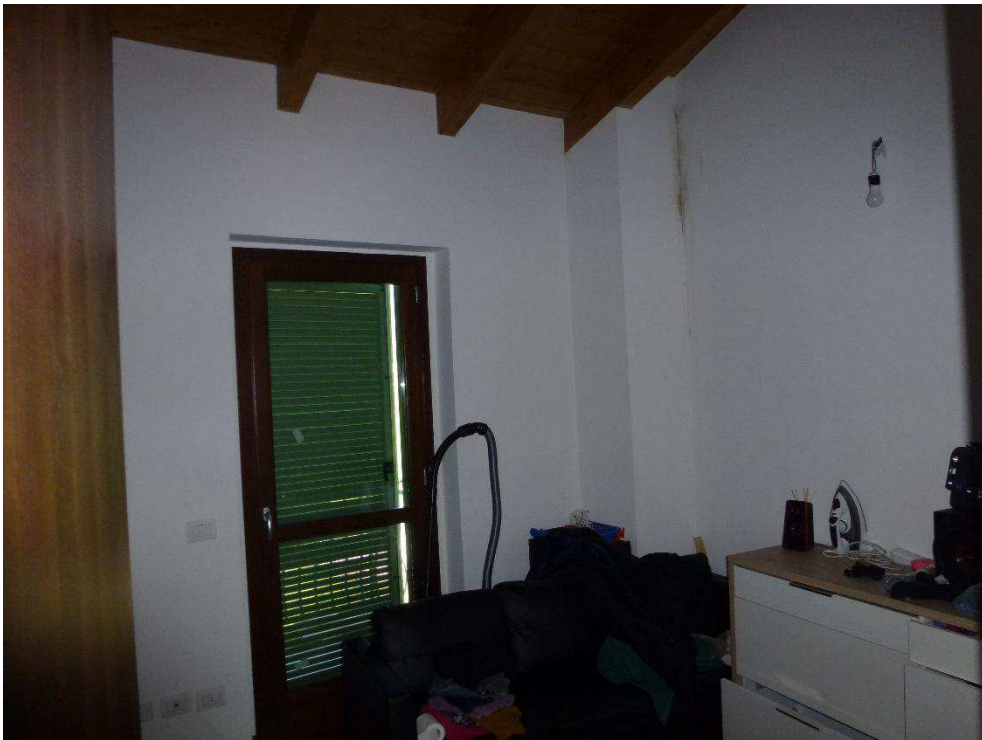


Foto n.16 – camera da letto



Foto n.17 – terrazzo

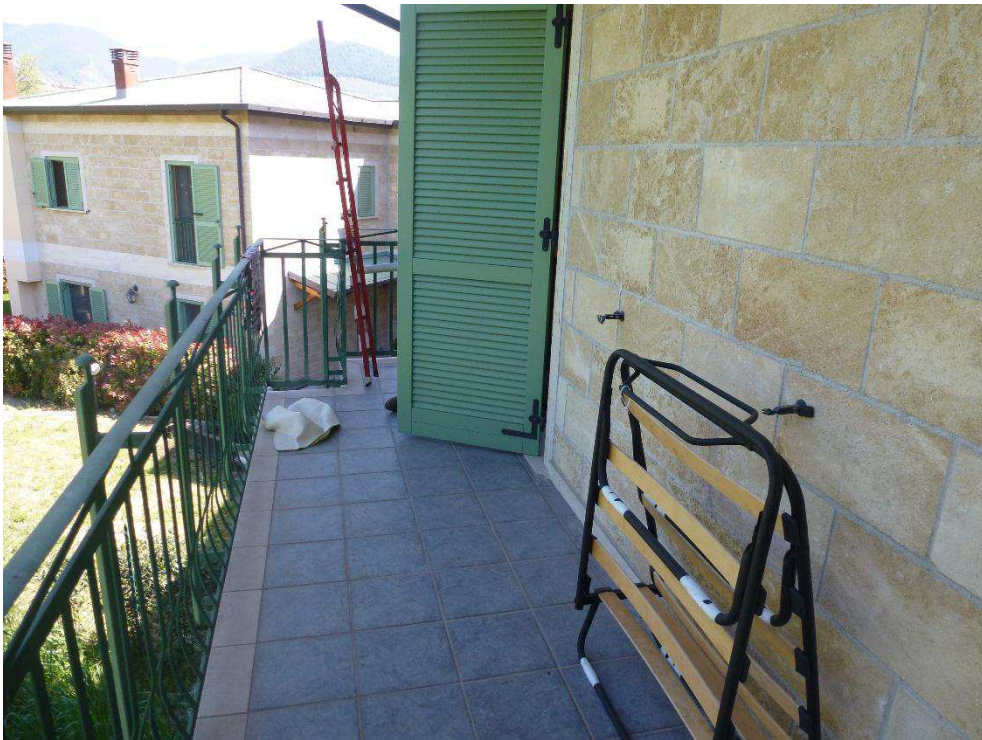


Foto n.18 – terrazzo

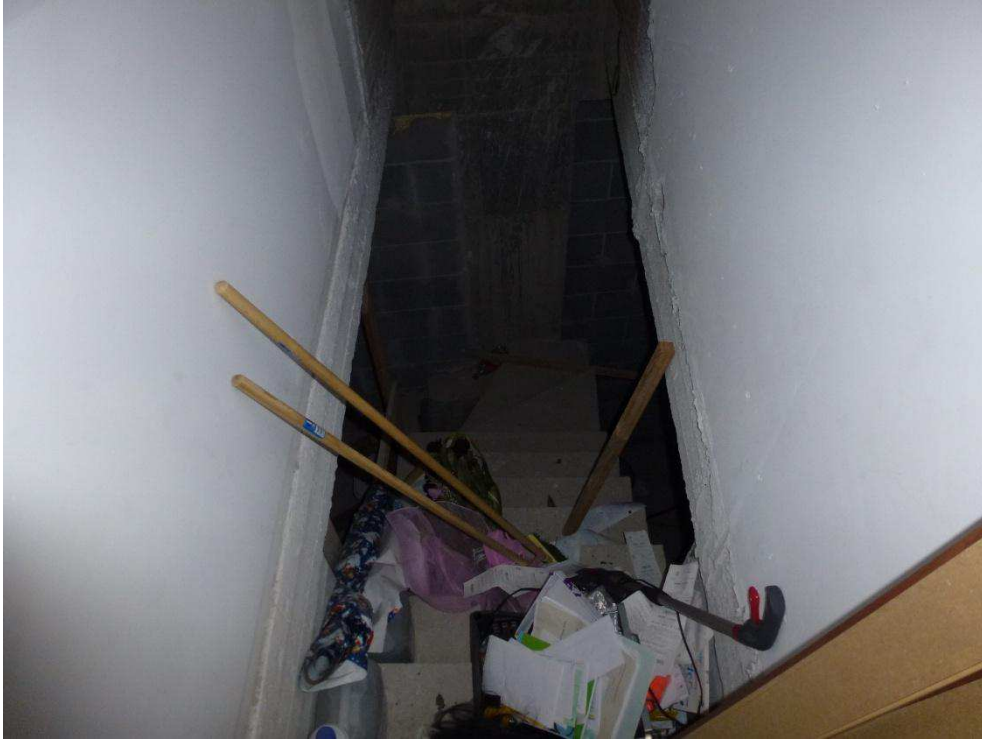


Foto n.19 – scala di collegamento con piano primo sottostrada

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni  
Iscrizione Albo  
n. 954  
Geometra  
BAIOCCO ALESSANDRO

*Alessandro Baiocco*

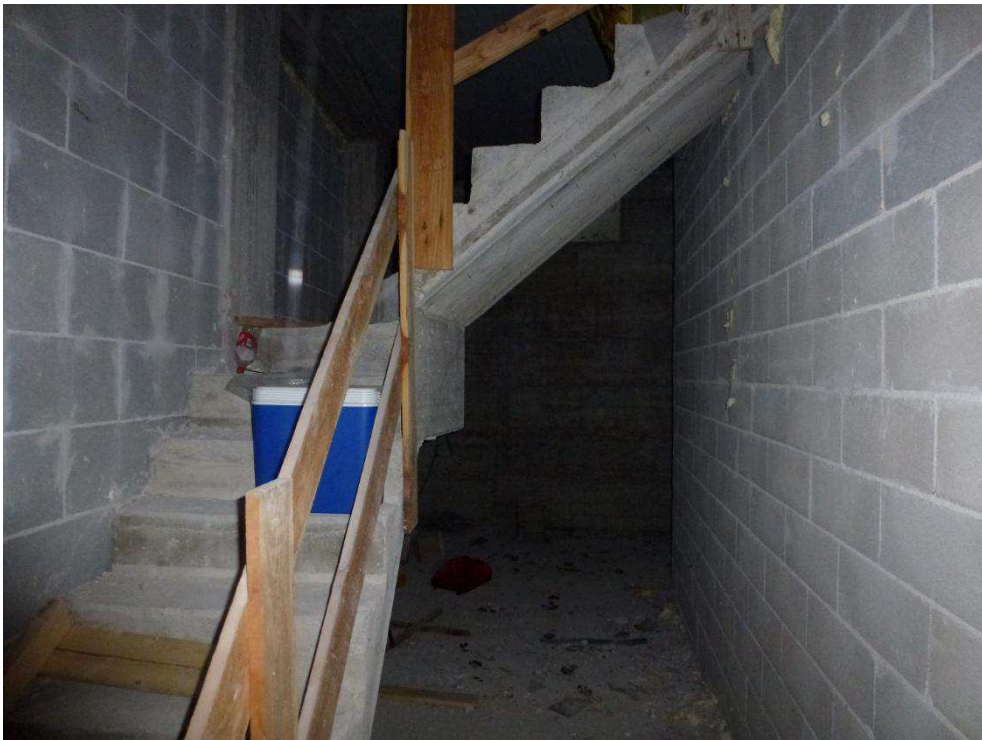


Foto n.20 – scala di collegamento con piano primo sottostrada



Foto n.21 – loc. pluriuso piano primo sottostrada

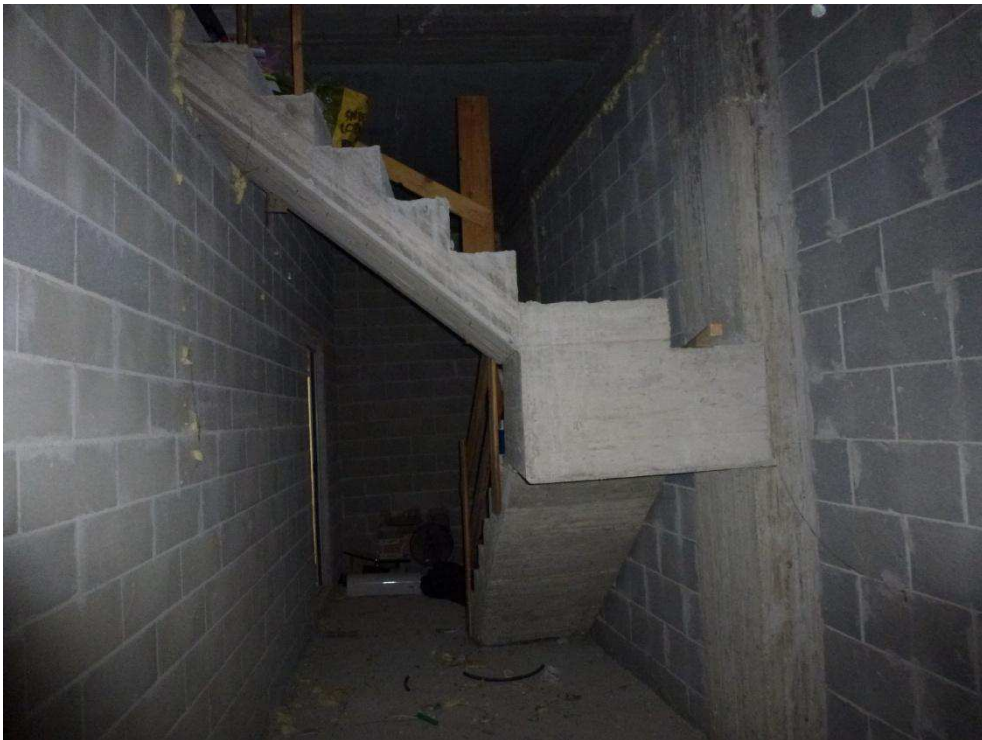


Foto n.22 – scala di collegamento con piano primo sottostrada



Foto n.23 – loc. pluriuso piano primo sottostrada

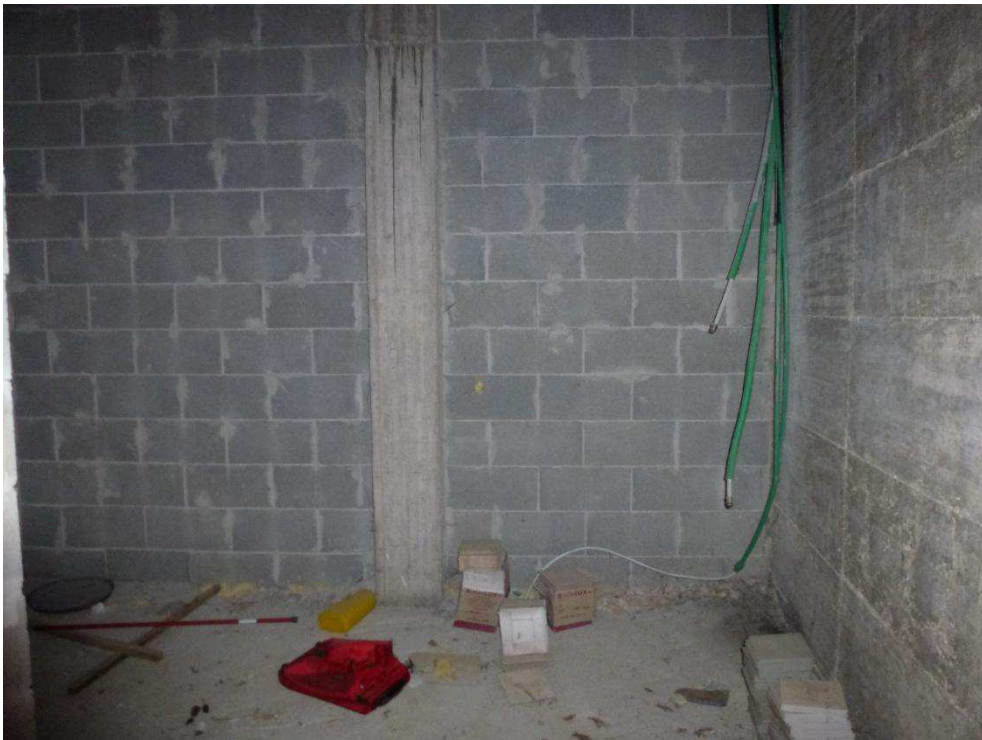


Foto n.24 – loc. pluriuso piano primo sottostrada



Foto n.25 – loc. pluriuso piano primo sottostrada

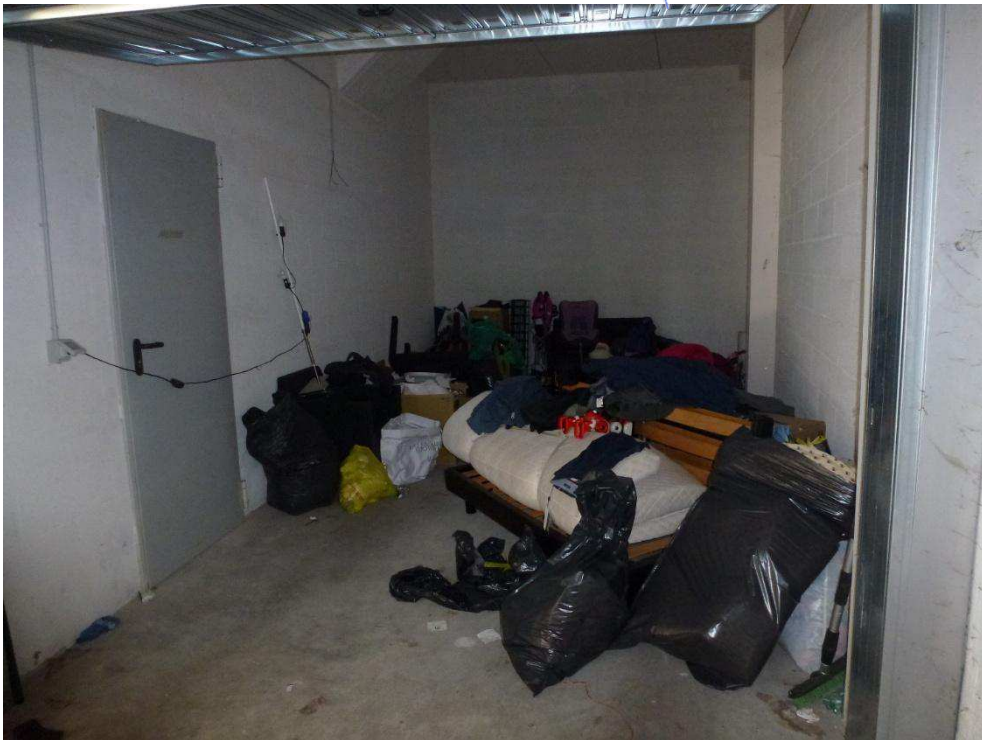


Foto n.26 – sub.40 garage piano primo sottostrada



Foto n.27 – sub.40 garage piano primo sottostrada



Foto n.28 – sub.40 ingresso garage piano primo sottostrada



**ALLEGATO N.8**

*Rilievo fotografico parti comuni*



Foto n.01 – parti comuni sub.61

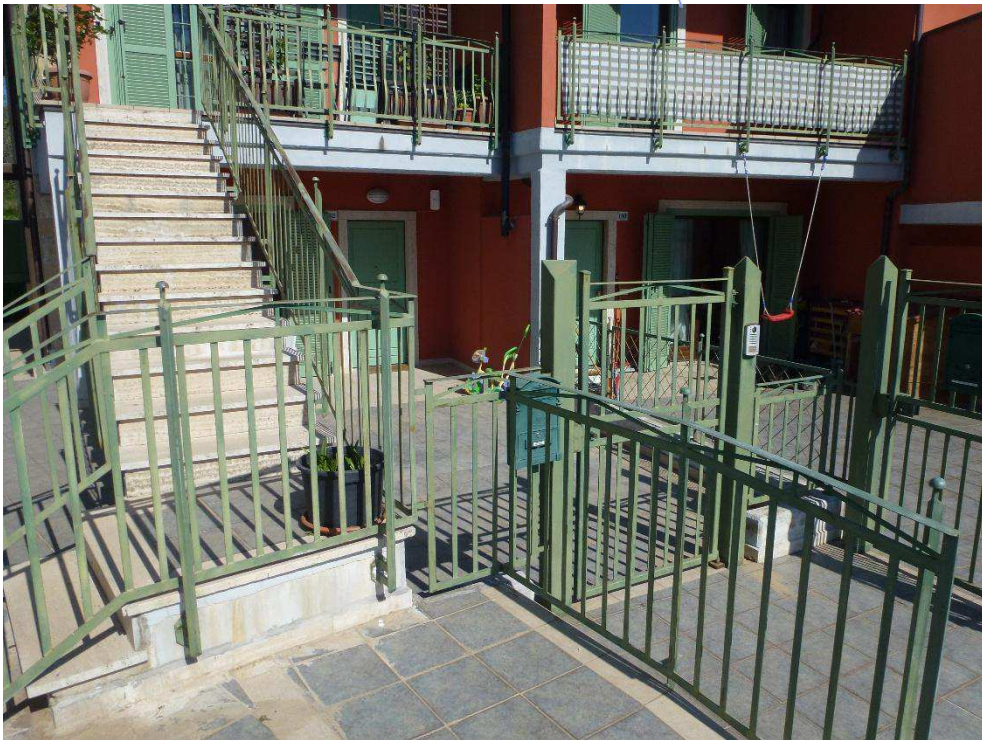


Foto n.02 – parti comuni sub.61



Foto n.03 – parti comuni sub.61

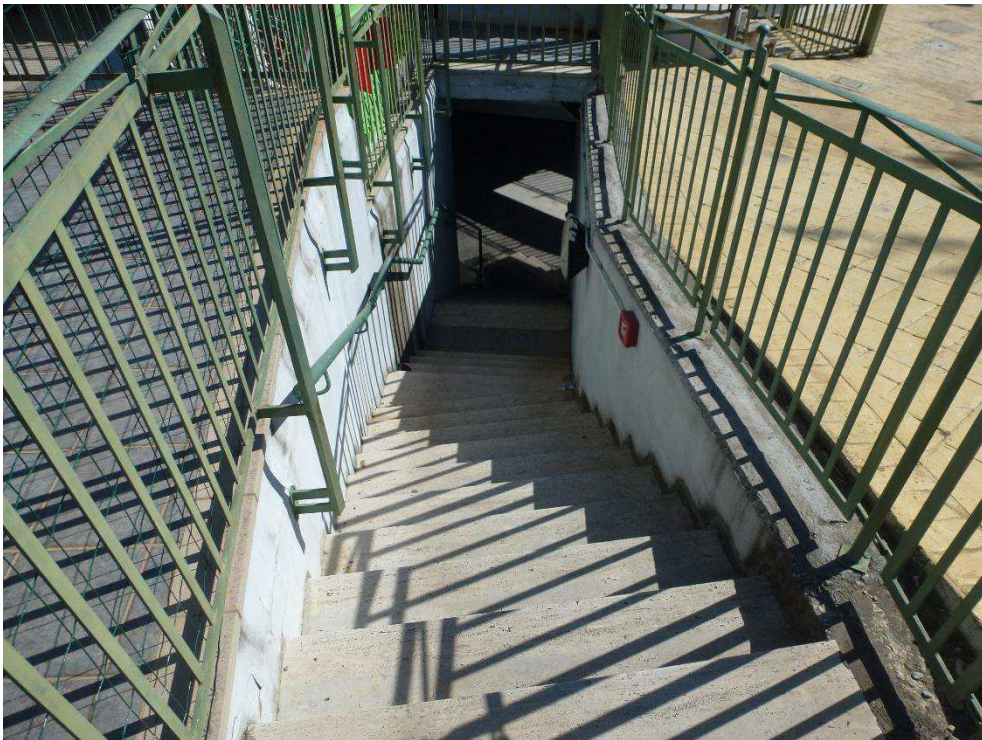


Foto n.04 – parti comuni sub.61



Foto n.05 – parti comuni sub.61

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni  
Iscrizione Albo  
n. 964  
*Alessandro Baiocco*  
Geometra  
BAIOCCO ALESSANDRO

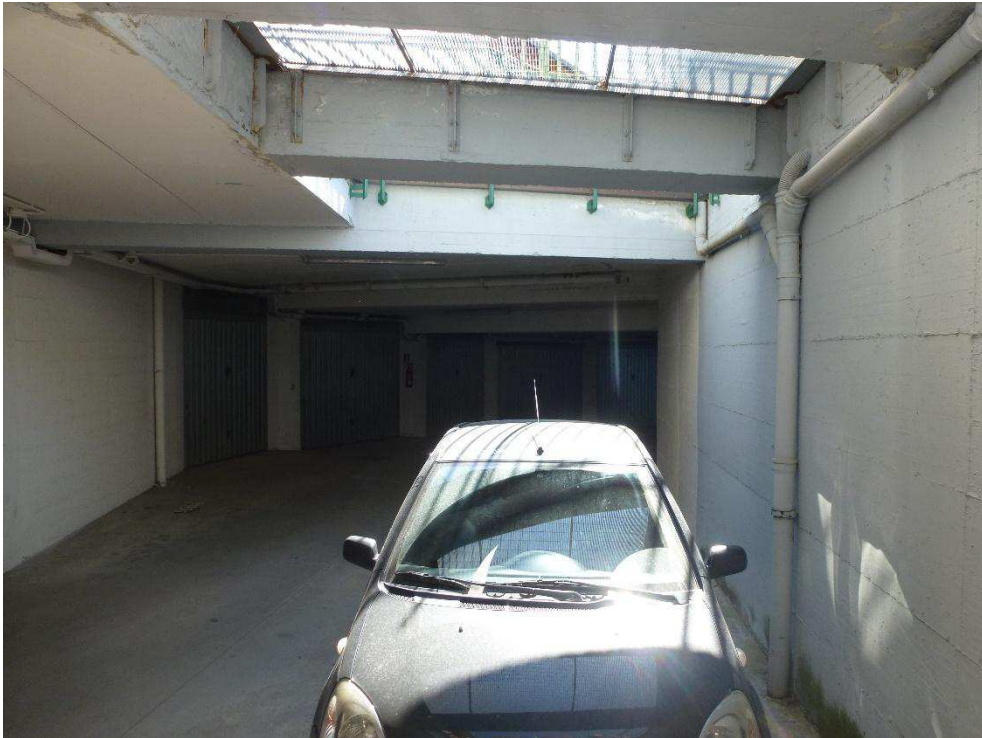


Foto n.06 – parti comuni sub.61



Foto n.07 – parti comuni sub.61



Foto n.08 – parti comuni sub.61



Foto n.09 – parti comuni sub.61



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

promossa da: <Omissis>

contro: <Omissis>

N° Gen. Rep. **167/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 003 - terreni  
edificabili**

Esperto alla stima: **Geom. Alessandro Baiocco**

Codice fiscale: BCCLSN76C31C744C

Studio in: Via Cesare Nebbia 10 - 05018 Orvieto

Telefono: 0763-393170

Fax: 0763-393170

Email: baioccoale@gmail.com

Pec: alessandro.baiocco@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monte Totagna snc - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - terreni edificabili

**Corpo:** Lotto 003

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** <Omissis> con sede in TERNI, c.f. <Omissis>, sezione censuaria Terni foglio 87, particella 1441, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 910, reddito dominicale: € 5,17, reddito agrario: € 2,52,

sezione censuaria Terni foglio 87, particella 1443, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 1000, reddito dominicale: € 5,68, reddito agrario: € 3,87,

sezione censuaria Terni foglio 87, particella 1519, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 450, reddito dominicale: € 2,56, reddito agrario: € 1,74,

sezione censuaria Terni foglio 87, particella 1445, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 1020, reddito dominicale: € 5,79, reddito agrario: € 3,95,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Monte Totagna snc - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - terreni edificabili

**Corpo:** Lotto 003

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Monte Totagna snc - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - terreni edificabili

**Corpo:** Lotto 003

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

### 4. Creditori Iscritti



**Bene:** Via Monte Totagna snc - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - terreni edificabili

**Corpo:** Lotto 003

**Creditori Iscritti:** <Omissis>

## 5. Comproprietari

**Bene:** Via Monte Totagna snc - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - terreni edificabili

**Corpo:** Lotto 003

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Bene:** Via Monte Totagna snc - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - terreni edificabili

**Corpo:** Lotto 003

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Monte Totagna snc - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - terreni edificabili

**Corpo:** Lotto 003

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Monte Totagna snc - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - terreni edificabili

**Prezzo da libero:** € 380.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (TR)**  
Località/Frazione  
Via Monte Totagna snc

**Lotto: 003 - terreni edificabili**

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: Lotto 003.**

**residenziale sito in Terni (TR) CAP: 05100, via Monte Totagna snc**

Note: Lotto 003: Foglio 87 Particella 1441 - Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, superficie 910 mq. Euro 5,17 Euro 3,52; Foglio 87 Particella 1443 - Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, superficie 1000 mq. Euro 5,68 Euro 3,87; Foglio 87 Particella 1445 - Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, superficie 1020 mq. Euro 5,79 Euro 3,95; Foglio 87 Particella 1519 - Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, superficie 450 mq. Euro 2,56 Euro 1,74. Intestata <Omissis> con sede a Terni, c.f. <Omissis>.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di <Omissis> - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <Omissis>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: <Omissis> con sede in TERNI, c.f. <Omissis> , sezione censuaria Terni, foglio 87, particella 1441, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 910, reddito dominicale: € 5,17, reddito agrario: € 2,52

Confini: p.la 1393, p.la 1443, p.la 1440, p.la 1519.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: <Omissis> con sede in TERNI, c.f. <Omissis> , sezione censuaria Terni, foglio 87, particella 1443, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 1000, reddito dominicale: € 5,68, reddito agrario: € 3,87

Confini: p.la 1441, p.la 1445, p.la 1396, p.la 1442.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: <Omissis> con sede in TERNI, c.f. <Omissis> , sezione censuaria Terni, foglio 87, particella 1519, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 450, reddito dominicale: € 2,56, reddito agrario: € 1,74

Confini: p.la 1390, p.la 1441, p.la 1438, p.la 1520.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: <Omissis> con sede in TERNI, c.f. <Omissis> , sezione censuaria Terni, foglio 87, particella 1445, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 1020, reddito dominicale: € 5,79, reddito agrario: € 3,95

Confini: p.la 1443, p.la 1399, p.la 1724, p.la 1803.

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

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

Terreni edificabili in zona prettamente collinare, limitrofa al centro abitato e circondato dal verde delle campagne facilmente raggiungibile dall'uscita della superstrada ed a 3 Km. dal centro di Terni (vedi Allegato n.1 lotto 003).

**Caratteristiche zona:** periferica esclusiva

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascate delle Marmore.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria 3,0 Km., Casello Autostrada 33 Km

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**Opponibilità ai terzi:**

Note: La ricerca per la titolarità è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Terni a tutto il 19/06/2018 ai seguenti nominativi ed immobili: <Omissis> Con sede in TERNI (TR) Codice fiscale <Omissis>; <Omissis> Con sede in TERNI (TR) Codice fiscale <Omissis>; <Omissis> Con sede in TERNI (TR) Codice fiscale <Omissis>; Foglio 87 p.lle 1445, 1443, 1441 e 1519. (Vedi Allegato n.2 lotto 003).

#### 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:

convenzione edilizia - a rogito di Segretario Generale del Comune, in data 27/09/2006, ai nn. 36262; trascritto a Conservatoria di Terni, in data 28/03/2007, ai nn. 3837/2346.

Note: Convenzione edilizia a favore Comune di Terni Immobili TERNI (TR) Catasto TERRENI Foglio 87 Particella 1380, Foglio 87 Particella 1381, Foglio 87 Particella 1383, Foglio 87 Particella 1384, Foglio 87 Particella 1385, Foglio 87 Particella 1386, Foglio 87 Particella 1388, Foglio 87 Particella 1416, Foglio 87 Particella 1417, Foglio 87 Particella 1418, Foglio 87 Particella 1431, Foglio 87 Particella 1433, Foglio 87 Particella 1434, Foglio 87 Particella 1437, Foglio 87 Particella 347, Foglio 87 Particella 983, Foglio 87 Particella 1390, Foglio 87 Particella 1391, Foglio 87 Particella 1439, Foglio 87 Particella 1456, Foglio 87 Particella 1472, Foglio 87 Particella 1393, Foglio 87 Particella 1394, Foglio 87 Particella 1441, Foglio 87 Particella 1470, Foglio 87 Particella 1396, Foglio 87 Particella 1397, Foglio 87 Particella 1443, Foglio 87 Particella 1468, Foglio 87 Particella 1399, Foglio 87 Particella 1400, Foglio 87 Particella 1401, Foglio 87 Particella 1411, Foglio 87 Particella 1445, Foglio 87 Particella 1463, Foglio 87 Particella 1464, Foglio 87 Particella 1403, Foglio 87 Particella 1404, Foglio 87 Particella 1405, Foglio 87 Particella 1407, Foglio 87 Particella 1446, Foglio 87 Particella 1458, Foglio 87 Particella 1459, Foglio 87 Particella 1413, Foglio 87 Particella 1474, Foglio 87 Particella 1415, Foglio 87 Particella 1476, Foglio 87 Particella 1478, Foglio 87 Particella 355, Foglio 87 Particella 472, Foglio 87 Particella 380, Foglio 87 Particella 367, Foglio 87 Particella 1449, Foglio 87 Particella 379, Foglio 87 Particella 1452, Foglio 87 Particella 1454, Foglio 87 Particella 1479, Foglio 87 Particella 1481, Foglio 87 Particella 1482, Foglio 87 Particella 1484, Foglio 87 Particella 1448.

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

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di <Omissis> contro <Omissis>; Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; A rogito di Tribunale di Terni in data 04/01/2016 ai nn. 1; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Terni in data 03/02/2016 ai nn. 1000/109 ; Note: TERNI (TR) Catasto TERRENI Foglio 87 Particella 1445, Foglio 87 Particella 1443, 87 Particella 1441, Foglio 87 Particella 1519, TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 7, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 40, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 6, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 39 ed altri beni.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di <Omissis>, <Omissis>; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 4.800.000,00 ; A rogito di Notaio Clericò Vincenzo in data 04/06/2008 ai nn. 18715/8629; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Terni in data 09/06/2008 ai nn. 6679/1309 ; Note: TERNI (TR) Catasto TERRENI Foglio 87 Particella 1445, Foglio 87 Particella 1443, 87 Particella 1441, Foglio 87 Particella 1519.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di <Omissis>, <Omissis>; Derivante da: Concessione a garanzia Mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.670.000,00; Importo capitale: € 7.340.000,00 ; A rogito di Notaio Clericò Vincenzo in data 04/06/2008 ai nn. 18713/8627; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Terni in data 09/06/2008 ai nn. 6677/1307 ; Note: TERNI

(TR) Catasto TERRENI Foglio 87 Particella 1454, Foglio 87 Particella 1452, Foglio 87 Particella 367, Foglio 87 Particella 1449, Foglio 87 Particella 1448, Foglio 87 Particella 1456, Foglio 87 Particella 1503, Foglio 87 Particella 1458, Foglio 87 Particella 1505, Foglio 87 Particella 1405, Foglio 87 Particella 1411, Foglio 87 Particella 1400. Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota con atto del Notaio Clericò Vincenzo del 29-11-2011 rep.24516/12525 trascritto alla conservatoria di Terni al reg. part.26 reg. gen.118 del 03-01-2012 a favore di <Omissis> contro <Omissis> sui seguenti immobili: Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 6, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 39; Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 7, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 40.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di <Omissis> contro <Omissis>; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale in data 21/08/2017 ai nn. 2442 iscritto/trascritto a Conservatoria di Terni in data 04/09/2017 ai nn. 8906/6140; TERNI (TR) Catasto TERRENI Foglio 87 Particella 1445, Foglio 87 Particella 1443, 87 Particella 1441, Foglio 87 Particella 1519, TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 7, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 40, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 6, Foglio 87 Particella 1843 Subalterno 39..

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** . In forza di cessione diritti edificatori ex. art. 2643 n.2 bis del cod. civile - a rogito di Notaio Filippo Clericò, in data 22/09/2011, ai nn. 11679/7962; trascritto a Conservatoria di Terni, in data 22/09/2011, ai nn. 11427/7810 contro la <Omissis> <Omissis> <Omissis> <Omissis> e le p.lle 1445, 1443, 1441 e 1519 del foglio n.87.

Note: LA SOCIETA' <Omissis>, QUALE PROPRIETARIA DEL TERRENO SITO IN TERNI LOC. IL FONTANILE, E DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1, ASSERVE AI SOLI FINI EDIFICATORI PARTE DELLA CUBATURA AFFERENTE ALLE PREDETTE PARTICELLE E PRECISAMENTE MC. 120 (CENTOVENTI) A FAVORE DELLE RATE DI TERRENO DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 2 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI <Omissis> PER 2/4 (DUE QUARTI), <Omissis> E <Omissis> PER 1/4 (UN QUARTO) CIASCUNO, CHE ACCETTANO.

**Titolare/Proprietario:** . In forza di convenzione edilizia - a rogito di Segretario Generale del Comune, in data 27/09/2006, ai nn. 36262; trascritto a Conservatoria di Terni, in data 28/03/2007, ai nn. 3837/2346.

Note: Convenzione edilizia a favore Comune di Terni Immobili TERNI (TR) Catasto TERRENI Foglio 87 Particella 1380, Foglio 87 Particella 1381, Foglio 87 Particella 1383, Foglio 87 Particella 1384, Foglio 87 Particella 1385, Foglio 87 Particella 1386, Foglio 87 Particella 1388, Foglio 87 Particella 1416, Foglio 87 Particella 1417, Foglio 87 Particella 1418, Foglio 87 Particella 1431, Foglio 87 Particella 1433, Foglio 87 Particella 1434, Foglio 87 Particella 1437, Foglio 87 Particella 347, Foglio 87 Particella 983, Foglio 87 Particella 1390, Foglio 87 Particella 1391, Foglio 87 Particella 1439, Foglio 87 Particella 1456, Foglio 87 Particella 1472, Foglio 87 Particella 1393, Foglio 87 Particella 1394, Foglio 87 Particella 1441, Foglio 87 Particella 1470, Foglio 87 Particella 1396, Foglio 87 Particella 1397, Foglio 87 Particella 1443, Foglio 87 Particella 1468, Foglio 87 Particella 1399, Foglio 87 Particella 1400, Foglio 87 Particella 1401, Foglio 87 Particella 1411, Foglio 87 Particella 1445, Foglio 87 Particella 1463, Foglio 87 Particella 1464, Foglio 87 Particella 1403, Foglio 87 Particella 1404, Foglio 87 Particella 1405, Foglio 87 Particella 1407, Foglio 87 Particella 1446, Foglio 87 Particella 1458, Foglio 87 Particella 1459, Foglio 87 Particella 1413, Foglio 87 Particella 1474, Foglio 87 Particella 1415, Foglio 87 Particella 1476, Foglio 87 Particella 1478, Foglio 87 Particella 355, Foglio 87 Particella 472, Foglio 87 Particella 380, Foglio 87 Particella 367, Foglio 87 Particella 1449, Foglio 87 Particella 379, Foglio 87 Particella 1452, Foglio 87 Particella 1454, Foglio 87 Particella 1479, Foglio 87 Particella 1481, Foglio 87 Particella 1482, Foglio 87 Particella 1484, Foglio 87 Particella 1448.

**Titolare/Proprietario:** <Omissis> prop.1/1 dal 01/03/2007 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Clericò, in data 01/03/2007, ai nn. 4096/2499; trascritto a Conservatoria di Terni, in data 31/03/2007, ai nn. 3961/2437.

Note: Foglio 87 Particella 1441 Consistenza 9 are 10 centiare altri terreni. Contro <Omissis> per i diritti 1/1 di piena proprietà. La particella 1441 ex 351 è stato pervenuto in forza della successione del sig. <Omissis> n.40 vol 535 trascritta il 03/01/1979 al reg. part.88/73 e per successione della sig.ra <Omissis> n.26 vol. 907 trascritta il 21/10/2002 al reg. part.10860/7383. La successione della sig.ra <Omissis> è stata accettata con Accettazione tacita dell'eredità del 01/03/2007 rep.4096/2499 trascritta il 12/03/2015 reg. part. 1599. Foglio 87 Particella 1443 Consistenza 10 are altri terreni. Contro <Omissis> per i diritti 1/1 di piena proprietà. La particella 1441 ex 350 è stato pervenuto in forza della successione del sig. <Omissis> n.67 vol. 496 trascritta

il 03/10/1974 al reg. part.6135/5130 con successiva successione integrativa n.69 vol.990 trascritta il 17/04/2007 al reg. part.4724/2943 e ricongiungimento d'usufrutto della sig. <Omissis> deceduta il 30/09/1992. Foglio 87 Particella 1400 Consistenza 10 are, Foglio 87 Particella 1411 Consistenza 50 are, Foglio 87 Particella 1445 Consistenza 10 are 20 centiare altri terreni. Contro <Omissis> e <Omissis> ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Le particelle 1400 e 1445 ex.763 e la p.lla 1411 ex.344 sono pervenute in forza della successione del sig. <Omissis> n.23 vol.566 trascritta il 03/02/1982 al reg. part.924/688 e in forza della successione della sig.ra <Omissis> n.35 vol.688 trascritta il 07/02/1991 al reg. part.1642/1403. Foglio 87 Particella 1448 Consistenza 90 are. Contro <Omissis> per i diritti 1/1 di piena proprietà. La particella 1448 ex.467 è pervenuta in forza della successione del sig. <Omissis> n.68 vol.622 apertasi il 22/07/1965 e in forza dell'atto di divisione del notaio Domenico Ciancarelli del 03/05/1968 rep.12761. Foglio 87 Particella 1454 Consistenza 50 are. Contro <Omissis> per i diritti 1/1 di piena proprietà. La particella 1454 ex.8 è pervenuta in forza della successione del sig. <Omissis> n.48 vol.682 apertasi il 11/12/1989 trascritta al reg. part.3863 reg. gen.5161 il 04/07/1990 e in forza della successione della sig.ra ..... n.52 vol.731 apertasi il 20/11/1992 trascritta al reg. part.5207 reg. gen.6894 il 16/08/1993. Il rogito indicato essendo stato stipulato da più persone è stato trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni dal registro particola n.2437 al 2445 del 31/03/2007. LA SOCIETA' ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE PER SE E PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, TUTTI GLI OBBLIGHI SCATURENTI DALLA CONVENZIONE STIPULATA TRA I SIGNORI <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, PROPRIETARI DEI TERRENI RICADENTI ALL'INTERNODEL PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO COMPRESO NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO, "BORGO BOVIO" - "SANTA GIUSTA" - "TUILLO" CON IL COMUNE DI TERNI CON ATTO A ROGITO DOTT.SSA CATERINA GRECHI SEGRETARIO GENERALE DEL DETTO COMUNE IN DATA 27 SETTEMBRE 2006 REP. N. 36262 CHE QUI SI INTENDE INTEGRALMENTE RIPORTATA ED IN PARTICOLARE L'ASSUNZIONE DI TUTTI GLI ONERI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ED IN PARTICOLARE VIABILITA', PARCHEGGI,FOGNATURE ACQUE BIANCHE NERE, RETE TELEFONICA, ELETTRICA, GAS, SISTEMAZIONE A VERDE E CHE DETTE OPERE, UNA VOLTA EFFETTUATO IL COLLAUDO, VERRANNO CEDUTE GRATUITAMENTE AL COMUNE. A DETTO RIGUARDO LE PARTI VENDITRICI DICHIARANO E LA PARTE ACQUIRENTE NE PRENDE ATTO CHE A TUTT'OGGI NON E' STATA REALIZZATA ALCUNA OPERA DI URBANIZZAZIONE.

**Titolare/Proprietario:** <Omissis> <Omissis> <Omissis> prop.1/1 dal 11/04/2007 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Clericò, in data 11/04/2007, ai nn. 4335/2671; trascritto a Conservatoria di Terni, in data 10/05/2007, ai nn. 5738/3598.

Note: Foglio 87 Particella 1472 Consistenza 2 are 20 centiare, Foglio 87 Particella 1456 Consistenza 10 are 80 centiare, Foglio 87 Particella 1503 Consistenza 2 are 49 centiare, Foglio 87 Particella 1511 Consistenza 5 are 50 centiare, Foglio 87 Particella 1512 Consistenza 10 centiare, Foglio 87 Particella 1519 Consistenza 4 are 50 centiare, Foglio 87 Particella 1520 Consistenza 3 are 20 centiare. Contro <Omissis> <Omissis> e <Omissis> un 1/2 ciascuno. La particella 1519 ex.352 in forza di rogito atto di donazione del Notaio Angelo Alcini del 26/06/1990 rep. 70326 e successiva riunione d'usufrutto della sig. <Omissis> <Omissis>apertasi il 08/03/2006 per le p.lle 11 e 352. Le particelle 1456 ex.346, la particella 1503 ex.983 e ex.347 in forza di rogito atto di donazione del Notaio Federico Federici del 28/04/1970 rep.95833 per le p.lle 346 e 347. Foglio 87 Particella 1458 Consistenza 7 are 40 centiare, Foglio 87 Particella 1405 Consistenza 10 centiare, Foglio 87 Particella 1505 Consistenza 5 are 35 centiare. Contro <Omissis> <Omissis> per i diritti di 2/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, <Omissis> <Omissis> per i diritti di 2/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà e <Omissis> <Omissis> per i diritti di 2/6 di usufrutto. La p.lla 1458 ex.1406 e ex.345, le p.lle 1405 e 1505 ex.348 sono pervenute in forza della successione del sig. <Omissis> <Omissis>n.84 vol.462 apertasi il 19/12/1969 per le p.lle 345 e 348. Il rogito indicato essendo stato stipulato da più persone è stato trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni dal registro particola n.3598 al 3699 del 10/05/2007.

**Titolare/Proprietario:** <Omissis> prop.1/1 dal 05/02/2008 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Clericò, in data 05/02/2008, ai nn. 5790/3658; trascritto a Conservatoria di Terni, in data 25/02/2008, ai nn. 2177/1358.

Note: Foglio 87 Particella 1449 Consistenza 8 are 20 centiare, Foglio 87 Particella 367 Consistenza 30 centiare. Contro <Omissis> e <Omissis> per i diritti pari ad 1/2 ciascuno. La p.lla 1449 ex.13 e la p.lla 367 sono pervenute in forza successione di <Omissis> n.68 vol.422 apertasi il 22/07/1965 e successiva riunione d'usufrutto della sig. <Omissis> deceduta il 10/01/2008. Foglio 87 Particella 1452 Consistenza 09 are 20

centiare. Contro <Omissis> e <Omissis> per i diritti pari a 1/4 ciascuno e <Omissis> per i diritti pari a 2/4. La p.lla 1452 ex.12 è pervenuta in forza del rogito atto di cessione onerosa del notaio Vincenzo Clericò del 28/12/2007 rep.17865 reg. part.213 del 08/01/2008 contro <Omissis> <Omissis> mentre a favore di <Omissis> <Omissis> e in forza dell'atto del Notaio Napolitano del 17/05/1952, rep.21578, registrato a Terni il 01/06/1952 al n.2360. Il rogito indicato essendo stato stipulato da più persone è stato trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni dal registro particola n.1358 al 1359 del 25/02/2008. LA SOCIETA' ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE PER SE E PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, TUTTI GLI OBBLIGHI SCATURENTI DALLA CONVENZIONE STIPULATA TRA I SIGNORI <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, PROPRIETARI DEI TERRENI RICADENTI ALL'INTERNODEL PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO COMPRESO NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO, "BORGO BOVIO" - "SANTA GIUSTA" - "TUILLO" CON IL COMUNE DI TERNI CON ATTO A ROGITO DOTT.SSA CATERINA GRECHI SEGRETARIO GENERALE DEL DETTO COMUNE IN DATA 27 SETTEMBRE 2006 REP. N. 36262 CHE QUI SI INTENDE INTEGRALMENTE RIPORTATA ED IN PARTICOLARE L'ASSUNZIONE DI TUTTI GLI ONERI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ED IN PARTICOLARE VIABILITA', PARCHEGGI,FOGNATURE ACQUE BIANCHE NERE, RETE TELEFONICA, ELETTRICA, GAS, SISTEMAZIONE A VERDE E CHE DETTE OPERE, UNA VOLTA EFFETTUATO IL COLLAUDO, VERRANNO CEDUTE GRATUITAMENTE AL COMUNE. A DETTO RIGUARDO LE PARTI VENDITRICI DICHIARANO E LA PARTE ACQUIRENTE NE PRENDE ATTO CHE A TUTT'OGGI NON E' STATA REALIZZATA ALCUNA OPERA DI URBANIZZAZIONE.

**Titolare/Proprietario:** <Omissis> prop.1/1 dal 16/07/2013 al. In forza di trasformazione società - a rogito di Notaio Vincenzo Clericò, in data 16/07/2013, ai nn. 26933/14183; trascritto a Conservatoria di Terni, in data 23/07/2013, ai nn. 7818/5414.

Note: Con il presente atto è stata trasformata la società da <Omissis> sede a Terni c.f. <Omissis> per la proprietà 1/1 in <Omissis> per la proprietà 1/1.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 *Conformità edilizia:*

**residenziale**

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

### 7.2 *Conformità urbanistica:*

**Terni (TR) CAP: 05100, via Monte Totagna snc**

---

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Lotto 003**



Il lotto 003 è formato da n.4 particelle di terreno denominato lotto 8 all'interno del Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.197 del 25/11/2002. Il lotto posto nella parte sud della lottizzazione risulta delimitato con cancellate in alluminio e rete rossa da cantiere con accesso da un accenno lieve di strada di lottizzazione che doveva essere stata realizzata sulle particelle confinanti, le n.1399, 1396, 1393 e 1990, dall'esecutato secondo quanto stabilito in convenzione stipulata con il Comune di Terni. Il lotto si presenta in totale stato di abbandono (Vedi Allegato n.5 lotto 003) e senza alcuna opera di urbanizzazione realizzata all'interno dello stesso. Il lotto 003 ha ancora una potenzialità edificatoria di mc.7600,00 circa. Inoltre in 13/12/2008 la <Omissis>, a firma dell'Arch. <Omissis> di Terni (il quale ha stipulato una convenzione con la <Omissis> per l'esclusività sulla progettazione dell'intera lottizzazione) ha presentato un Permesso di Costruire per edificare il lotto n.8. Al momento tale permesso non è stato mai rilasciato dal Comune di Terni. Si precisa che per quanto riguarda la cessione dei diritti edificatori pari a mc.120, trascritta in data 22/09/2011 ai nn. 11679/7962 a favore dei sig.ri <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis>, questa non influisce sul valore assegnato all'intero lotto in quanto la decurtazione dei mc. Deve essere intesa sulla potenzialità edificatoria da piano attuativo. La stima è stata riferita invece alla potenzialità effettiva riportata all'interno della pratica urbanistica sopra citata

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di <Omissis> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <Omissis>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.600,00**

il terreno risulta di forma T

Colture erbacee Incolto

Colture arboree Incolto

Stato di manutenzione generale: scarso

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

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

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
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
-----------------------------	----

##### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato e sulla scorta della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. Il valore di mercato del terreno edificabile viene attribuito al mc realizzabile (circa 7600 mc.) e nell'assegnazione del valore si tiene conto dell'assenza della strada di lottizzazione non realizzata dalla Costruzioni Servillo quale intestataria della convenzione con il Comune di Terni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	volume potenziale	7.600,00	1,00	7.600,00
		<b>7.600,00</b>		<b>7.600,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dei terreni descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato e sulla scorta della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su terreni di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. .

**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: Terni.

**8.3 Valutazione corpi:****Lotto 003. residenziale**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	7.600,00	€ 50,00	€ 380.000,00
Valore Corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 380.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 003	residenziale	7.600,00	€ 380.000,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

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

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

**€ 380.000,00**

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

**€ 0,00****Allegati**

Allegato n.1 - Estratti di mappa, Ortofoto – Lotto 003;

Allegato n.2 - Certificati catastali, Certificati Servizio Pubblicità Immobiliare – Lotto 003;

Allegato n.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica – Lotto 003;

Allegato n.4 - Atti di provenienza rep.4096 del 01/03/2007, rep.4335 del 11/04/2007, rep.5790 del 05/02/2008 e rep.26933 del 16/07/2013 – Lotto 003;

Allegato n.5 - Rilievo fotografico – Lotto 003;

Allegato n.7 – Permesso a Costruire depositato, conferimento incarico Arch. &lt; omissis &gt; – Lotto 003.

Data generazione:

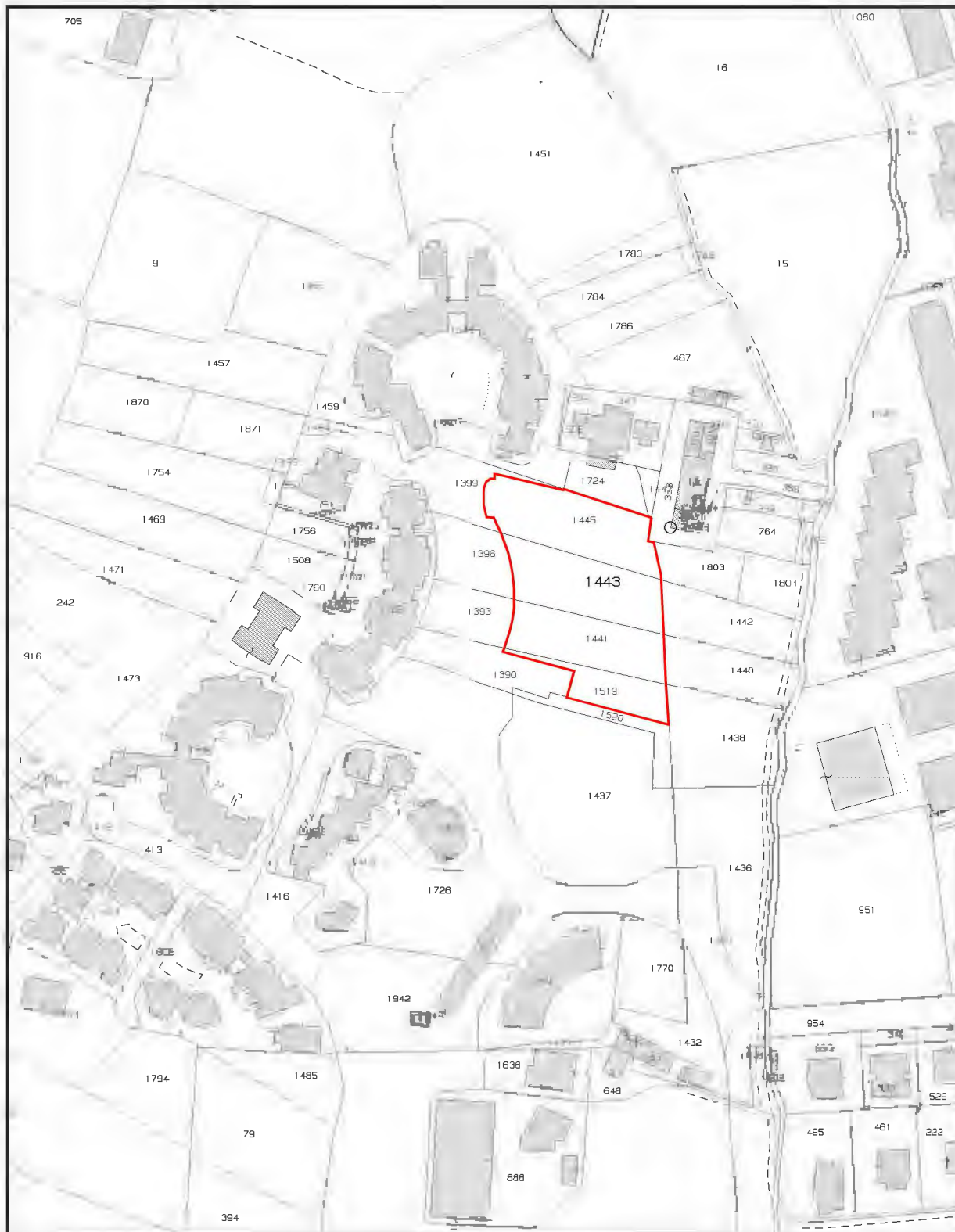
10-07-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Alessandro Baiocco**

**ALLEGATO N. 1**

*Estratti di mappa, Ortofoto – Lotto 003.*

**Estratto di Mappa**  
**Comune di Terni**  
**Foglio n. 87 - Part.IIa n. 1445, 1443, 1441, 1519**  
**Scala 1:2000**



Ortofoto  
Comune di Terni  
Foglio n. 87 - Part.IIa n. 1445, 1443, 1441, 1519



**Ortofoto**  
**Comune di Terni**  
**Foglio n. 87 - Part.IIa n. 1445, 1443, 1441, 1519**





**ALLEGATO N.5**

*Rilievo fotografico – Lotto 003.*



Foto n.01 - terreni



Foto n.02 - terreni



Foto n.03 – terreni



Foto n.04 - terreni



Foto n.05- terreni



Foto n.06 - terreni



Foto n.07 – terreni



Foto n.08 – Area adibita a strada non realizzata



Foto n.09 – Area adibita a strada non realizzata

