

---

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

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **171/2013**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
19-11-2014

Giudice delle **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**  
esecuzioni:

Custode Giudiziario: **Dott. Federico Desantis**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto Unico**

Esperto della stima: **Ing. Guarino Alessandro**  
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. 828  
iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Terni al n. 747  
P.IVA: 01435990559  
C.F.: GRNLSN73S29E783X  
Con studio in Via Padre Semeria n. 65 - 00154 Roma  
telefono: 06 86904005  
cell: 347 1817913  
fax: 06 86904005  
PEC: [alessandro.guarino2@ingpec.eu](mailto:alessandro.guarino2@ingpec.eu)



Beni in **Attigliano (Terni)**  
Località/Frazione  
Via Roma n. 60

### **Lotto: Unico**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
**No**

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

**Identificativo corpo: A.**

**sito in Attigliano (Terni), Via Roma n. 60**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Roma il 03/02/1970, indirizzo Via Roma, piano 2, foglio 10, particella 1, subalterno 8, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 503,55

Derivante da:Variazione del 09/07/2003 n. 3258 .1/2003 in atti dal 09/07/2003 (protocollo n. 58721) Ampliamento.

Confini:Nord: Sub. 9 e Sub. 3;

Est: distacco condominiale;

Sud: distacco condominiale;

Ovest: distacco condominiale.

Note:Dall'Elenco dei subalterni allegato alla Dimostrazione grafica dei subalterni, risulta che il Sub. 3, corrispondente alla rampa di accesso al piano interrato ed al vano scala condominiale, è un bene comune non censibile comune a tutti i subalterni.

Si dichiara la conformità catastale

##### **Note generali:**

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Attigliano (Terni), Via Roma n. 60**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

##### Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: OMISSIS nata a Roma il 03/02/1970, indirizzo Via Roma, piano S1, foglio 10, particella 1, subalterno 17, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita € 33,57

Derivante da:Variazione del 09/07/2003 n.3258 .1/2003 in atti dal 09/07/2003 (protocollo n.58721) Ampliamento

Confini:Nord: Sub. 16;

Est: area di manovra Sub. 3;

Sud: Sub. 18;

Ovest: distacco condominiale.

Note:Dall'Elenco dei subalterni allegato alla Dimostrazione grafica dei subalterni risulta che il Sub. 3 è un bene comune non censibile comune a tutti i subalterni.

Si dichiara la conformità catastale

### **Note generali:**

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Appartamento con annessa cantina e garage.

**Caratteristiche zona:**normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:**Casello autostrada A1 1.3 km, Stazione F.S. 50 mt, Fermata linea extra urbana bus 50 mt

**Servizi offerti dalla zona:** Stazione F.S. (50 mt), Casello autostrada A1 (1.3 km), Scuola primaria (sufficiente), Scuola secondaria di primo grado (sufficiente)

## **3. STATO DI POSSESSO:**

### **Identificativo corpo: A**

#### **sito in Attigliano (Terni),**

Occupato da OMISSIS nato in Costa d'Avorio il 01/11/1969 con contratto di locazione stipulato in data 21/08/2013 registrato per l'importo mensile di euro 350 registrato a Terni il 05/09/2013 ai nn.5251 serie 3 trascritto a il ai nn.

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

Note: Come risulta dalla documentazione allegata (interrogazione contratto di locazione del 29/08/2014), il contratto di locazione è stato risolto in data 30/06/2014.

Come dichiarato dalla Sig.ra OMISSIS nel Verbale di primo accesso all'immobile del 04/07/2014, il Sig. OMISSIS libererà l'immobile entro il 15/07/2014.

Nel suddetto Verbale la Sig.ra OMISSIS ha dichiarato di avere incassato solamente tre mensilità (dal 01/12/2013 al 28/02/2014) in quanto gli altri canoni sono stati compensati parte per spese sostenute dall'affittuario e parte con le somme versate a titolo di cauzione.

### **Identificativo corpo: B**

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Attigliano (Terni),**

Occupato da OMISSIS nato in Costa d'Avorio il 01/11/1969 con contratto di locazione stipulato in data 21/08/2013 registrato per l'importo mensile di euro 350 registrato a Terni il 05/09/2013 ai nn.5251 serie 3 trascritto a il ai nn.

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



Note: Come risulta dalla documentazione allegata (interrogazione contratto di locazione del 29/08/2014), il contratto di locazione è stato risolto in data 30/06/2014.

Come dichiarato dalla Sig.ra OMISSIS nel Verbale di primo accesso all'immobile del 04/07/2014, il Sig. OMISSIS libererà l'immobile entro il 15/07/2014.

Nel suddetto Verbale la Sig.ra OMISSIS ha dichiarato di avere incassato solamente tre mensilità (dal 01/12/2013 al 28/02/2014) in quanto gli altri canoni sono stati compensati parte per spese sostenute dall'affittuario e parte con le somme versate a titolo di cauzione.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro OMISSIS derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 184.000,00 - Importo capitale: € 368.000,00

rogito Notaio Andreatta Carmine di Roma in data 30/12/2004 ai nn. rep. 14117/7263 iscritto/trascritto a Terni in data 21/01/2005 ai nn. 816 188

Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni della Nota di Iscrizione, è riportato che gli immobili sono liberi da qualsiasi peso, onere, vincolo, ipoteca, privilegio ad eccezione della ipoteca iscritta a Terni in data 30 Luglio 2001 al n. 1325 successivamente frazionata con atto a rogito del Notaio Genghini di Roma in data 19 Febbraio 2004 rep. n. 7471/2624 registrato a Terni il 25 Maggio 2004 R.P. 812 - R.G. 6158, che doveva essere cancellata a seguito dell'estinzione della quota relativa del mutuo che doveva essere effettuata dalla banca con parte del netto ricavo del presente mutuo.

###### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Belluno e Ancona S.p.A. contro OMISSIS derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: L. 2.800.000.000 - Importo capitale: L. 1.400.000.000

rogito Notaio Corigliano Filippo di Roma in data 25/07/2001 ai nn. rep. n. 34223 iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2001 ai nn. 7308 1325

Note: A margine di detta ipoteca grava un frazionamento in quota sugli immobili eseguiti in virtù di atto a rogito Notaio Genghini Igor di Roma del 19/02/2004 rep. n. 7471/2624 registrato a Terni il 25/05/2004 R.G. n. 6158 - n. R.P. n. 812, per quota capitale di €



83.000,00, quota ipoteca € 166.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Belluno e Ancona S.p.A. contro OMISSIS derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 1.446.079,31 - Importo capitale: € 723.039,65

rogito Notaio Corigliano Filippo di Roma in data 25/07/2001 ai nn. rep. n. 34223 iscritto/trascritto a Terni in data 26/09/2002 ai nn. 9970 1989

Note: Formalità di riferimento Iscrizione R.P. 1325 del 30/07/2001. In rettifica della nota presentata il 30/07/2001 n. form. 1325 perché errata ultima lettera del codice fiscale dei OMISSIS (lettera esatta è "D").

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro OMISSIS derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 184.000,00 - Importo capitale: € 368.000,00

rogito Notaio Andreatta Carmine di Roma in data 30/12/2004 ai nn. rep. 14117/7263 iscritto/trascritto a Terni in data 21/01/2005 ai nn. 816 188

Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni della Nota di Iscrizione, è riportato che gli immobili sono liberi da qualsiasi peso, onere, vincolo, ipoteca, privilegio ad eccezione della ipoteca iscritta a Terni in data 30 Luglio 2001 al n. 1325 successivamente frazionata con atto a rogito del Notaio Genghini di Roma in data 19 Febbraio 2004 rep. n. 7471/2624 registrato a Terni il 25 Maggio 2004 R.P. 812 - R.G. 6158, che doveva essere cancellata a seguito dell'estinzione della quota relativa del mutuo che doveva essere effettuata dalla banca con parte del netto ricavo del presente mutuo.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Belluno e Ancona S.p.A. contro OMISSIS derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: L. 2.800.000.000 - Importo capitale: L. 1.400.000.000

rogito Notaio Corigliano Filippo di Roma in data 25/07/2001 ai nn. rep. n. 34223 iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2001 ai nn. 7308 1325

Note: A margine di detta ipoteca grava un frazionamento in quota sugli immobili eseguiti in virtù di atto a rogito Notaio Genghini Igor di Roma del 19/02/2004 rep. n. 7471/2624 registrato a Terni il 25/05/2004 R.G. n. 6158 - n. R.P. n. 812, per quota capitale di € 83.000,00, quota ipoteca € 166.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Belluno e Ancona S.p.A. contro OMISSIS derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 1.446.079,31 - Importo capitale: € 723.039,65

rogito Notaio Corigliano Filippo di Roma in data 25/07/2001 ai nn. rep. n. 34223 iscritto/trascritto a Terni in data 26/09/2002 ai nn. 9970 1989

Note: Formalità di riferimento Iscrizione R.P. 1325 del 30/07/2001. In rettifica della nota presentata il 30/07/2001 n. form. 1325 perché errata ultima lettera del codice fiscale di OMISSIS (lettera esatta è "D").

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**



4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA  
contro OMISSIS derivante da Atto giudiziario  
rogito UNEP c/o Tribunale di Terni in data 01/07/2013 ai nn. rep. n.  
825 iscritto/trascritto a Terni in data 07/11/2013 ai nn. 10814 7615

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA  
contro OMISSIS derivante da Atto giudiziario  
rogito UNEP c/o Tribunale di Terni in data 01/07/2013 ai nn. rep. n.  
825 iscritto/trascritto a Terni in data 07/11/2013 ai nn. 10814 7615

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A  
sito in Attigliano (Terni),**

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico presente

Classe energetica E

Note classe energetica L'attestato di prestazione energetica è stato  
predisposto dal sottoscritto.

Avvertenze ulteriori Non è presente l'Amministratore di condominio e non sono  
state fornite le tabelle millesimali riguardanti la ripartizione delle spese  
condominiali e le eventuali spese insolute.

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Attigliano (Terni),**

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente

Classe energetica

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori Non è presente l'Amministratore di condominio e non sono  
state fornite le tabelle millesimali riguardanti la ripartizione delle spese  
condominiali e le eventuali spese insolute.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per i diritti pari ad 1/6 della piena proprietà dal



**28/02/1976 al 21/08/1995** In forza di atto di permuta a rogito Notaio Ciancarelli dell'Aquila in data 28/02/1976 ai nn. rep. n. 27311 trascritto a Terni in data 27/03/1976 ai nn. 1654 R.P. - 2012 R.G.

Note: Successiva rettifica trascritta in data 27 Marzo 1976 ai nn. 1655 R.P. e 2013 R.G. in cui vengono aggiunti i diritti pari a 1/6 della piena proprietà sul terreno dove insiste il fabbricato.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per i diritti pari a 1/3 della piena proprietà e 1/6 di usufrutto, insieme alla moglie OMISSIS dal **10/08/1976 al 21/08/1995** In forza di atto a rogito Notaio Benigni in data 10/08/1976 ai nn. rep. n. 3074 trascritto a Terni in data 27/07/1976 ai nn. 4332 R.P. - 5063 R.G.

Note: Successiva rettifica trascritta in data 27 Marzo 1976 ai nn. 1655 R.P. e 2013 R.G. in cui vengono aggiunti i diritti pari a 1/6 della piena proprietà sul terreno dove insiste il fabbricato.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal **21/08/1995 al 30/12/2004** In forza di denuncia di successione registrato Viterbo in data 09/06/1997 ai nn. n. 7 vol. 972 trascritto a Terni in data 15/09/1997 ai nn. 6296 R.P. - 8430 R.G.

Note: In virtù atto di donazione a rogito Notaio Benigni di Città della Pieve, in data 7 Marzo 1976, rep. n. 2790, Trascritto a Terni in data 24 Marzo 1976 ai nn. 1606 R.P. e 1956 R.G.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal **30/12/2004 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Andreatta di Roma in data 30/12/2004 ai nn. rep. 14116/7262 trascritto a Terni in data 21/01/2005 ai nn. 522 R.P. - 815 R.G.

Note: In virtù atto di donazione a rogito Notaio Benigni di Città della Pieve, in data 7 Marzo 1976, rep. n. 2790, Trascritto a Terni in data 24 Marzo 1976 ai nn. 1606 R.P. e 1956 R.G.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per i diritti pari ad 1/6 della piena proprietà dal **28/02/1976 al 21/08/1995** In forza di atto di permuta a rogito Notaio Ciancarelli dell'Aquila in data 28/02/1976 ai nn. rep. n. 27311 trascritto a Terni in data 27/03/1976 ai nn. 1654 R.P. - 2012 R.G.

Note: Successiva rettifica trascritta in data 27 Marzo 1976 ai nn. 1655 R.P. e 2013 R.G. in cui vengono aggiunti i diritti pari a 1/6 della piena proprietà sul terreno dove insiste il fabbricato.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per i diritti pari a 1/3 della piena proprietà e 1/6 di usufrutto, insieme alla moglie OMISSIS dal **10/08/1976 al 21/08/1995** In forza di atto a rogito Notaio Benigni in data 10/08/1976 ai nn. rep. n. 3074 trascritto a Terni in data 27/07/1976 ai nn. 4332 R.P. - 5063 R.G.

Note: Successiva rettifica trascritta in data 27 Marzo 1976 ai nn. 1655 R.P. e 2013 R.G. in cui vengono aggiunti i diritti pari a 1/6 della piena proprietà sul terreno dove insiste il fabbricato.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal **21/08/1995 al 30/12/2004** In forza di denuncia di successione registrato Viterbo in data 09/06/1997 ai nn. n. 7 vol. 972 trascritto a Terni in data 15/09/1997 ai nn. 6296 R.P. - 8430 R.G.



Note: In virtù atto di donazione a rogito Notaio Benigni di Città della Pieve, in data 7 Marzo 1976, rep. n. 2790, Trascritto a Terni in data 24 Marzo 1976 ai nn. 1606 R.P. e 1956 R.G.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal **30/12/2004 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Andreatta di Roma in data 30/12/2004 ai nn. rep. 14116/7262 trascritto a Terni in data 21/01/2005 ai nn. 522 R.P. - 815 R.G.

Note: In virtù atto di donazione a rogito Notaio Benigni di Città della Pieve, in data 7 Marzo 1976, rep. n. 2790, Trascritto a Terni in data 24 Marzo 1976 ai nn. 1606 R.P. e 1956 R.G.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Attigliano (Terni), Via Roma n. 60**

**Identificativo:** Concessione edilizia n. 8 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di n. 8 unità abitative in Via Roma

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/01/2001 al n. di prot. 342

Rilascio in data 09/07/2001 al n. di prot. 2953 prat. edil. 338

Abitabilità/agibilità in data 30/11/2004 al n. di prot. 4809

NOTE: Il Certificato di Agibilità è da considerarsi rilasciato per silenzio assenso.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

sito in **Attigliano (Terni), Via Roma n. 60**

**Identificativo:** Denuncia di inizio attività e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione di un muro di recinzione e variante alla Concessione edilizia n. 8 del 09/07/2001

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/11/2002 al n. di prot. 4583

NOTE: A seguito dell'Istanza di accesso formale agli atti amministrativi presentata dal sottoscritto C.T.U. al Sig. Sindaco del Comune di Attigliano in data 07/07/2014 prot. n. 3251, il Responsabile del Procedimento Arch. Silvia Piersanti non ha trovato la documentazione inerente tale pratica ma solamente gli estremi relativi alla presentazione.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

sito in **Attigliano (Terni), Via Roma n. 60**

**Identificativo:** Denuncia di inizio attività

Intestazione: Fraticelli OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di un muro di recinzione presso il lotto di terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 10 particelle n. 1-4-5, Variante n. 2 alla concessione originaria n. 8 del 09/07/2001 P.E. 338

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/07/2003 al n. di prot. 3014

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**





**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Attigliano (Terni), Via Roma n. 60**

**Identificativo:** Concessione edilizia n. 8 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di n. 8 unità abitative in Via Roma

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/01/2001 al n. di prot. 342

Rilascio in data 09/07/2001 al n. di prot. 2953 prat. edil. 338

Abitabilità/agibilità in data 30/11/2004 al n. di prot. 4809

NOTE: Il Certificato di Agibilità è da considerarsi rilasciato per silenzio assenso.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Attigliano (Terni), Via Roma n. 60**

**Identificativo:** Denuncia di inizio attività e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione di un muro di recinzione e variante alla Concessione edilizia n. 8 del 09/07/2001

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/11/2002 al n. di prot. 4583

NOTE: A seguito dell'istanza di accesso formale agli atti amministrativi presentata dal sottoscritto C.T.U. al Sig. Sindaco del Comune di Attigliano in data 07/07/2014 prot. n. 3251, il Responsabile del Procedimento Arch. Silvia Piersanti non ha trovato la documentazione inerente tale pratica ma solamente gli estremi relativi alla presentazione.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Attigliano (Terni), Via Roma n. 60**

**Identificativo:** Denuncia di inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di un muro di recinzione presso il lotto di terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 10 particelle n. 1-4-5, Variante n. 2 alla concessione originaria n. 8 del 09/07/2001 P.E. 338

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/07/2003 al n. di prot. 3014

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**



**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B1 - Ristrutturazione e trasformazione
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico vigente:	
Immobile soggetto a convenzione:	NO



Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione :di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento ad uso civile abitazione, posto al secondo piano con ascensore, sito ad Attigliano in Via Roma n. 60 int. 6, con annessa cantina al piano interrato. L'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni, un disimpegno ed un terrazzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 119 mq oltre ad una cantina di circa 20 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: N/D



Superficie complessiva di circa mq **119.47**

è posto al piano secondo

L'edificio è stato costruito nel 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di interno , ha un'altezza interna di circa 2,70 mt

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni Generali dell'immobile: Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate le seguenti situazioni:

caldaia del riscaldamento non collegata all'impianto;

presenza di macchie di umidità nella parete della Camera 2 confinante con il bagno.

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale:**c.a.** condizioni:**buone**

Copertura tipologia:**a falde** materiale:**c.a.**

Fondazioni tipologia:**platea** materiale:**c.a.**

Scale tipologia:**a rampe parallele** materiale:**c.a.**  
ubicazione:**interna** servoscala:**assente**  
condizioni:**buone**

Solai tipologia:**solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera**  
condizioni:**buone**

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

Travi materiale:**c.a.** condizioni:**buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**plastica**  
apertura:**manuale** condizioni:**buone**  
- Note:Portone di ingresso condominiale al fabbricato.

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**legno**  
protezione:**tapparelle** materiale protezione:**plastica**  
condizioni:**buone**

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



- Manto di copertura materiale:**tegole in cotto** coibentazione:**pannelli termo-assorbenti**  
 - Note:Il dato è stato rilevato dalla documentazione tecnica allegata alla concessione edilizia.
- Pareti esterne materiale:**a doppia fodera** coibentazione:**pannelli termo-assorbenti** rivestimento:**mattone paramano** condizioni:**buone**  
 - Note:Il dato è stato rilevato dalla documentazione tecnica allegata alla concessione edilizia.
- Pavim. Esterna materiale:**calcestruzzo** condizioni:**sufficienti**  
 - Note:Rampa di accesso al piano interrato.
- Pavim. Interna materiale:**piastrelle di gr?s** condizioni:**buone**
- Plafoni materiale:**stabilitura** condizioni:**sufficienti**
- Portone di ingresso tipologia:**anta singola a battente** accessori:**senza maniglione antipanico** condizioni:**buone**

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup lorda di pavimento	25,02	1,00	25,02
Cucina	sup lorda di pavimento	11,90	1,00	11,90
Camera 1	sup lorda di pavimento	12,25	1,00	12,25
Camera 2	sup lorda di pavimento	14,57	1,00	14,57



Camera 3	sup lorda di pavimento	19,49	1,00	19,49
Bagno 1	sup lorda di pavimento	6,77	1,00	6,77
Bagno 2	sup lorda di pavimento	5,80	1,00	5,80
Disimpegno	sup lorda di pavimento	3,75	1,00	3,75
Terrazzo	sup lorda di pavimento	19,92	0,30	5,98
<b>119,47</b>				<b>105,53</b>

**Accessori:**

## A.1 Cantina

Identificato al catasto fabbricati:

intestazione: OMISSIS nata a Roma il 03/02/1970, partita foglio 10 particella 1, subalterno 21, categoria C/2, classe 3 consistenza 17 mq, superficie piano S1 rendita € 43,02, Derivante da:Variazione del 09/07/2003 n. 3258 .1/2003 in atti dal 09/07/2003 (protocollo n.58721) Ampliamento.

Coerenze:Nord: distacco condominiale;

Est: Sub. 13;

Sud: vano scala condominiale (Sub. 3), corridoio (Sub. 20);

Ovest: Sub. 22.

Note:Dall'Elenco dei subalterni allegato alla Dimostrazione grafica dei subalterni, risulta che il Sub. 20, corrispondente al corridoio di accesso, è un bene comune non censibile comune ai Sub. 21-22-23-24-25.

posto al piano interrato - Sviluppa una superficie complessiva di 20.81 (lorda)

Valore a corpo: € **5462**

Note: Il valore a corpo è stato calcolato moltiplicando la superficie commerciale della cantina di 5,04 mq (superficie lorda 20.81 x 0.25 coefficiente correttivo) per € 1.050,00/mq (prezzo unitario).



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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un garage posto al piano interrato di un fabbricato sito ad Attigliano in Via Roma n. 60. Il garage sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 15 mq.

### 1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **15.26**

è posto al piano interrato

L'edificio è stato costruito nel 2004

, ha un'altezza interna di circa 2.40 mt

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni Generali dell'immobile: Il garage è in discrete condizioni. Il sistema di chiusura è costituito da una serranda avvolgibile in acciaio zincato ad apertura manuale, il garage è dotato di impianto elettrico.

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	15,26	1,00	15,26
		<b>15,26</b>		<b>15,26</b>

#### **Accessori:**



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

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico: per la stima comparativa si è utilizzato il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il valore di riferimento è stato ricavato considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (Secondo Semestre 2013), il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - Il Trimestre 2014 ed indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche.

Sulla base delle suddette indicazioni ed in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte e delle peculiarità dell'immobile in argomento, si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale di € 1.050,00 per l'appartamento e di € 660,00 per il garage.

Il prezzo stimato dell'immobile è dato moltiplicando il valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale per la somma delle singole superfici commerciali lorde dei vani principali, accessori e pertinenze moltiplicati per i rispettivi coefficienti correttivi dipendenti dalla tipologia del vano e della destinazione d'uso.

La superficie commerciale è pari alla somma:

della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Se il vano scala è all'interno dell'unità immobiliare, si considera la sua proiezione orizzontale una sola volta.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi una altezza utile inferiore a m. 1,50 non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

La misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così determinata:





- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così misurata:

- la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: al 10% della superficie, fino alla concorrenza superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite;

- la superficie dei balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare, la stessa si computa nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Attigliano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Terni, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del II Semestre dell'anno 2013, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - Il Trimestre 2014 ed indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche.

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	con annesso Cantina	105,53	119,47	116.264,30	116.264,30



B		15,26	15,26	10.071,60	10.071,60
<b>126.355,90 126.355,90</b>					

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 18.950,39
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 107.385,52
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Allegati**

Allegato n. 1: Documentazione fotografica;  
 Allegato n. 2: Rilievo planimetrico del lotto;  
 Allegato n. 3: Estratto di mappa catastale;  
 Allegato n. 4: Elaborato planimetrico;  
 Allegato n. 5: Planimetrie catastali;  
 Allegato n. 6: Visure storico catastali;  
 Allegato n. 7: Titolo di proprietà;  
 Allegato n. 8: Estratto del P.R.G.;  
 Allegato n. 9: Estratti pratiche edilizie;  
 Allegato n. 10: Visure ipocatastali;  
 Allegato n. 11: Verbali di accesso;  
 Allegato n. 12: Contratto di locazione;  
 Allegato n. 13: Attestato di prestazione energetica.

Data generazione:  
 17-09-2014

L'Esperto alla stima  
**Ing. Alessandro Guarino**

