

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **150/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Federico Liti**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Casa unifamiliare**  
**autorimessa, 002 - Casa**  
**unifamiliare autorimessa,**  
**003 - Casa unifamiliare, 004 -**  
**Ufficio, 005 - Magazzino, 006**  
**- Terreno edificabile, 007 -**  
**Terreno agricolo, 008 - Aree**  
**urbanizzazione primaria**

**Esperto alla stima:** Arch. Enrico Candelori  
**Codice fiscale:** CNDNRC57T14H857K  
**Studio in:** Via Roma 46 - 05029 San Gemini  
**Fax:** 0744-630110  
**Email:** archilento@alice.it  
**Pec:** enrico.candelori@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

**Lotto:** 001 - Casa unifamiliare autorimessa

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** OMISSIS. con sede in San Gemini C.F. 01348300557 Proprietà per 1/1, foglio 15, particella 677, subalterno 8, scheda catastale TR0018542, indirizzo Località Cimignano, piano T-1-S1, comune SAN GEMINI, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 137 (116) m2, rendita € 480,30 €.

**Corpo:** B

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

**Dati Catastali:** OMISSIS con sede in SAN GEMINI, c.f. 01348300557 Proprietà per 1/1, foglio 15, particella 677, subalterno 17, scheda catastale TR0018543, indirizzo Località Cimignano, piano S1, comune SAN GEMINI, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 m2, rendita € 65,07€.

**Lotto:** 002 - Casa unifamiliare autorimessa

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** OMISSIS. con sede in San Gemini., foglio 15, particella 590, subalterno 29, scheda catastale TR0045557, indirizzo Località Cimignano snc, piano T-1-S1, comune SAN GEMINI, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, superficie 182 (159), rendita € 604,25 €.

**Corpo:** B

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

**Dati Catastali:** OMISSIS. con sede in San Gemini., foglio 15, particella 590, subalterno 30, scheda catastale TR0045559, indirizzo Località Cimignano S.N.C., piano S1, comune SAN GEMINI, categoria C/6, classe 3, superficie 19 mq, rendita € 35.33

**Lotto:** 003 - Casa unifamiliare

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** OMISSIS. con sede in San Gemini., foglio 15, particella 590, subalterno 10, scheda catastale TR0018546, indirizzo Località Cimignano, piano T-1-S1, comune San Gemini, categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, superficie 161 (140) mq., rendita € 764,36

**Lotto:** 004 - Ufficio

**Corpo:** A

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

**Dati Catastali:** OMISSIS. con sede in San Gemini. C.F.: 01348300557, foglio 15, particella 590, subalterno 14, scheda catastale tr0018547, indirizzo Località Cimignano, piano S1, comune San Gemini, categoria C/6, classe 3, superficie 24 mq., rendita €. 44,62

**Lotto:** 005 - Magazzino

**Corpo:** A

**Categoria:**

**Dati Catastali:** OMISSIS. con sede in San Gemini C.F.: 01348300557, foglio 15, particella 590, subalterno 21, scheda catastale TR0018549, indirizzo Località Cimignano, piano S1, comune

San Gemini, categoria C/2, classe 2, superficie 26 mq., rendita € 37.49 €.
<b>Lotto:</b> 006 - Terreno edificabile <b>Corpo:</b> A <b>Categoria:</b> residenziale <b>Dati Catastali:</b> OMISSIS. con sede in San Gemini C.F.01348300557., sezione censuaria San Gemini foglio 15, particella 514, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 2380 mq, reddito dominicale: € 12.29, reddito agrario: € 11.06,
<b>Lotto:</b> 007 - Terreno agricolo <b>Corpo:</b> A <b>Categoria:</b> agricolo <b>Dati Catastali:</b> OMISSIS. con sede in San Gemini C.F. 01348300557 Proprietà per 1/1, sezione censuaria SAN GEMINI foglio 15, particella 589, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1147 mq, reddito dominicale: €. 6,22, reddito agrario: €. 4,15,
<b>Lotto:</b> 008 - Aree urbanizzazione primaria <b>Corpo:</b> A <b>Categoria:</b> agricolo <b>Dati Catastali:</b> OMISSIS. con sede in San Gemini C.F. 01348300557, sezione censuaria SAN GEMINI foglio 15, particella 675, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 675 mq., reddito dominicale: € 3,49, reddito agrario: € 3,14, <b>Corpo:</b> B <b>Categoria:</b> agricolo <b>Dati Catastali:</b> OMISSIS. con sede in San Gemini C.F. 01348300557, sezione censuaria SAN GEMINI foglio 15, particella 678, qualità Area Urbana, superficie catastale 107 mq. <b>Corpo:</b> C <b>Categoria:</b> agricolo <b>Dati Catastali:</b> OMISSIS. con sede in San Gemini C.F.01348300557, sezione censuaria SAN GEMINI foglio 15, particella 679, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 789 mq., reddito dominicale: € 4,28, reddito agrario: € 2,85, <b>Corpo:</b> D <b>Categoria:</b> agricolo <b>Dati Catastali:</b> OMISSIS con sede in San Gemini C.F. 01348300557, sezione censuaria SAN GEMINI foglio 15, particella 681, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1773, reddito dominicale: € 9,61, reddito agrario: € 6,41,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

**Lotto:** 001 - Casa unifamiliare autorimessa

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - Casa unifamiliare autorimessa

**Corpo:** A

<b>Possesso:</b> Occupato senza titolo <table border="1"> <tr> <td> <b>Corpo:</b> B  <b>Possesso:</b> Occupato senza titolo </td> </tr> </table>	<b>Corpo:</b> B <b>Possesso:</b> Occupato senza titolo		
<b>Corpo:</b> B <b>Possesso:</b> Occupato senza titolo			
<b>Lotto:</b> 003 - Casa unifamiliare <b>Corpo:</b> A <b>Possesso:</b> Occupato senza titolo			
<b>Lotto:</b> 004 - Ufficio <b>Corpo:</b> A <b>Possesso:</b> Occupato dal debitore e dai suoi familiari			
<b>Lotto:</b> 005 - Magazzino <b>Corpo:</b> A <b>Possesso:</b> Occupato dal debitore e dai suoi familiari			
<b>Lotto:</b> 006 - Terreno edificabile <b>Corpo:</b> A <b>Possesso:</b> Occupato dal debitore e dai suoi familiari			
<b>Lotto:</b> 007 - Terreno agricolo <b>Corpo:</b> A <b>Possesso:</b> Libero			
<b>Lotto:</b> 008 - Aree urbanizzazione primaria <b>Corpo:</b> A <b>Possesso:</b> Libero <table border="1"> <tr> <td> <b>Corpo:</b> B  <b>Possesso:</b> Libero </td> </tr> <tr> <td> <b>Corpo:</b> C  <b>Possesso:</b> Libero </td> </tr> <tr> <td> <b>Corpo:</b> D  <b>Possesso:</b> Libero </td> </tr> </table>	<b>Corpo:</b> B <b>Possesso:</b> Libero	<b>Corpo:</b> C <b>Possesso:</b> Libero	<b>Corpo:</b> D <b>Possesso:</b> Libero
<b>Corpo:</b> B <b>Possesso:</b> Libero			
<b>Corpo:</b> C <b>Possesso:</b> Libero			
<b>Corpo:</b> D <b>Possesso:</b> Libero			

### 3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

**Lotto:** 001 - Casa unifamiliare autorimessa

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Lotto:** 002 - Casa unifamiliare autorimessa

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

<b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO</b>
<b>Lotto: 003 - Casa unifamiliare</b> <b>Corpo: A</b> <b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO</b>
<b>Lotto: 004 - Ufficio</b> <b>Corpo: A</b> <b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO</b>
<b>Lotto: 005 - Magazzino</b> <b>Corpo: A</b> <b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO</b>
<b>Lotto: 006 - Terreno edificabile</b> <b>Corpo: A</b> <b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO</b>
<b>Lotto: 007 - Terreno agricolo</b> <b>Corpo: A</b> <b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO</b>
<b>Lotto: 008 - Aree urbanizzazione primaria</b> <b>Corpo: A</b> <b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO</b> <b>Corpo: B</b> <b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO</b> <b>Corpo: C</b> <b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO</b> <b>Corpo: D</b> <b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO</b>

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

**Lotto: 001 - Casa unifamiliare autorimessa**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti: Non specificato**

**Lotto: 002 - Casa unifamiliare autorimessa**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti: Non specificato**

<b>Lotto:</b> 003 - Casa unifamiliare <b>Corpo:</b> A <b>Creditori Iscritti:</b> OMISSIS
<b>Lotto:</b> 004 - Ufficio <b>Corpo:</b> A <b>Creditori Iscritti:</b> OMISSIS
<b>Lotto:</b> 005 - Magazzino <b>Corpo:</b> A <b>Creditori Iscritti:</b> OMISSIS
<b>Lotto:</b> 006 - Terreno edificabile <b>Corpo:</b> A <b>Creditori Iscritti:</b> OMISSIS
<b>Lotto:</b> 007 - Terreno agricolo <b>Corpo:</b> A <b>Creditori Iscritti:</b> OMISSIS
<b>Lotto:</b> 008 - Aree urbanizzazione primaria <b>Corpo:</b> A <b>Creditori Iscritti:</b> OMISSIS <b>Corpo:</b> B <b>Creditori Iscritti:</b> Non specificato <b>Corpo:</b> C <b>Creditori Iscritti:</b> Non specificato <b>Corpo:</b> D <b>Creditori Iscritti:</b> Non specificato

<b>5</b>	<b>Comproprietari</b>  <b>Beni:</b> - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029 <b>Lotto:</b> 001 - Casa unifamiliare autorimessa <b>Corpo:</b> A Comproprietari: Nessuno <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td> <b>Corpo:</b> B  Comproprietari: Nessuno </td> </tr> </table> <b>Lotto:</b> 002 - Casa unifamiliare autorimessa <b>Corpo:</b> A Comproprietari: Nessuno <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td> <b>Corpo:</b> B  Comproprietari: Nessuno </td> </tr> </table> <b>Lotto:</b> 003 - Casa unifamiliare	<b>Corpo:</b> B Comproprietari: Nessuno	<b>Corpo:</b> B Comproprietari: Nessuno
<b>Corpo:</b> B Comproprietari: Nessuno			
<b>Corpo:</b> B Comproprietari: Nessuno			

<p><b>Corpo: A</b> Comproprietari: Nessuno</p>
<p><b>Lotto: 004 - Ufficio</b></p> <p><b>Corpo: A</b> Comproprietari: Nessuno</p>
<p><b>Lotto: 005 - Magazzino</b></p> <p><b>Corpo: A</b> Comproprietari: Nessuno</p>
<p><b>Lotto: 006 - Terreno edificabile</b></p> <p><b>Corpo: A</b> Comproprietari: Nessuno</p>
<p><b>Lotto: 007 - Terreno agricolo</b></p> <p><b>Corpo: A</b> Comproprietari: Nessuno</p>
<p><b>Lotto: 008 - Aree urbanizzazione primaria</b></p> <p><b>Corpo: A</b> Comproprietari: Nessuno</p>
<p><b>Corpo: B</b> Comproprietari: Nessuno</p>
<p><b>Corpo: C</b> Comproprietari: Nessuno</p>
<p><b>Corpo: D</b> Comproprietari: Nessuno</p>

## 6 Misure Penali

.

**Beni:** - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

**Lotto:** 001 - Casa unifamiliare autorimessa

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 002 - Casa unifamiliare autorimessa

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 003 - Casa unifamiliare

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Ufficio

<b>Corpo: A</b> <b>Misure Penali: NO</b>
<b>Lotto: 005 - Magazzino</b> <b>Corpo: A</b> <b>Misure Penali: NO</b>
<b>Lotto: 006 - Terreno edificabile</b> <b>Corpo: A</b> <b>Misure Penali: NO</b>
<b>Lotto: 007 - Terreno agricolo</b> <b>Corpo: A</b> <b>Misure Penali: NO</b>
<b>Lotto: 008 - Aree urbanizzazione primaria</b> <b>Corpo: A</b> <b>Misure Penali: NO</b> <b>Corpo: B</b> <b>Misure Penali: Non specificato</b> <b>Corpo: C</b> <b>Misure Penali: Non specificato</b> <b>Corpo: D</b> <b>Misure Penali: Non specificato</b>

## 7 Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

**Lotto: 001 - Casa unifamiliare autorimessa**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni:**

**Corpo: B**

**Continuità delle trascrizioni:**

**Lotto: 002 - Casa unifamiliare autorimessa**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni:**

**Corpo: B**

**Continuità delle trascrizioni:**

**Lotto: 003 - Casa unifamiliare**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni:**

**Lotto: 004 - Ufficio**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni:**

<b>Lotto:</b> 005 - Magazzino <b>Corpo:</b> A <b>Continuità delle trascrizioni:</b>
<b>Lotto:</b> 006 - Terreno edificabile <b>Corpo:</b> A <b>Continuità delle trascrizioni:</b>
<b>Lotto:</b> 007 - Terreno agricolo <b>Corpo:</b> A <b>Continuità delle trascrizioni:</b>
<b>Lotto:</b> 008 - Aree urbanizzazione primaria <b>Corpo:</b> A <b>Continuità delle trascrizioni:</b> <b>Corpo:</b> B <b>Continuità delle trascrizioni:</b> <b>Corpo:</b> C <b>Continuità delle trascrizioni:</b> <b>Corpo:</b> D <b>Continuità delle trascrizioni:</b>

## 8 Prezzo

**Bene:** - Località Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

**Lotto:** 001 - Casa unifamiliare autorimessa

**Prezzo da libero:** € 171.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - Casa unifamiliare autorimessa

**Prezzo da libero:** € 202.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 003 - Casa unifamiliare

**Prezzo da libero:** € 210.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 004 - Ufficio

**Prezzo da libero:** € 20.250,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 005 - Magazzino

**Prezzo da libero:** € 5.300,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 006 - Terreno edificabile

**Prezzo da libero:** € 41.050,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 007 - Terreno agricolo

**Prezzo da libero:** € 2.300,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 008 - Aree urbanizzazione primaria

**Prezzo da libero:** € 4.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **San Gemini (Terni)**  
Località/Frazione **Località Cimignano**

**Lotto: 001 - Casa unifamiliare autorimessa**

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Cimignano**

Note: Casa unifamiliare nel lotto "A" della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della 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 San Gemini C.F. 01348300557 Proprietà per 1/1, foglio 15, particella 677, subalterno 8, scheda catastale TR0018542, indirizzo Località Cimignano, piano T-1-S1, comune SAN GEMINI, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 137 (116) m2, rendita € 480,30 .

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta redatto alcun regolamento di condominio ed alcun riparto millesimale.

Confini: Planimetria catastale coerente con lo stato di fatto. Confini: strada condominiale interna, Mattinari Massimo, Società Agricola Venatore S.r.l., stessa proprietà, Cardaio Luca, Beretta Rita, salvi altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Non si ravvisa alcuna irregolarità catastale.*

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località Cimignano**

Note: Autorimessa nel lotto "A" della Lottizzazione convenzionata Cimignano della 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 SAN GEMINI, c.f. 01348300557 Proprietà per 1/1, foglio 15, particella 677, subalterno 17, scheda catastale TR0018543, indirizzo Località Cimignano, piano S1, comune SAN GEMINI, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 m2, rendita € 65,07.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta redatto alcun regolamento di condominio ed alcun riparto millesimale.

Confini: Planimetria catastale coerente con lo stato di fatto. Confini: Strada interna condominiale, Beretta Rita, stessa proprietà, salvi altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Non si ravvisa alcuna irregolarità catastale.*

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

Località Cimignano, zona periferica di espansione, Lotto "A" della Lottizzazione convenzionata Cimignano della OMISSIS.

**Caratteristiche zona:** di espansione di pregio

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Attività ricettive (buona), Impianti sportivi (buona), Attività commerciali (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Capoluogo di San Gemini.

**Attrazioni paesaggistiche:** Vista sulla conca ternana e sui monti Martani.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee extraurbane metri 900

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Gemini (Terni),**

Libero

**Identificativo corpo: B**

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

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 300000,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 06/10/2010/2152

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia a favore del Comune di San Gemini; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2007 ai nn. /7338;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Gemini (Terni),**

**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:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B

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

**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:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/12/2007** . In forza di titolo anteriore al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 25/07/2006, ai nn. 7865.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Cimignano**

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n. 22 del 15.05.2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/05/2009 al n. di prot. 4321

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Cimignano**

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n. 36 del 01.09.2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/09/2011 al n. di prot. 5532

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località Cimignano**

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n. 22 del 15.05.2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione.  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 15/05/2009 al n. di prot. 4321  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località Cimignano**

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n. 36 del 01.09.2011  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione.  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 01/09/2011 al n. di prot. 5532  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il collaudo statico delle strutture portanti costituisce allegato obbligatorio alla attestazione di agibilità dell'immobile ai sensi della normativa edilizia vigente. Ed anche il completamento delle opere di urbanizzazione costituisce condizione necessaria al rilascio della certificazione di agibilità. Non si ravvisano tuttavia irregolarità edilizie rispetto ai titoli edilizi elencati.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la struttura portante in cemento armato, realizzata ed ultimata a cura della società OMISSIS., non è stata sottoposta a collaudo statico come previsto dalla normativa vigente.

Regolarizzabili mediante: Collaudo statico delle strutture portanti in cemento armato  
Descrizione delle opere da sanare: Ispezione delle strutture intonacate, ed effettuazione delle prove sclerometriche strumentali. Acquisizione dati per la redazione della relazione di collaudo statico.  
Collaudo statico della struttura portante in c.a. (il collaudo dovrà riguardare l'intero lotto A della lottizzazione; l'importo complessivo andrà ripartito fra le 15 unità immobiliari urbane che lo compongono): € 500,00

**Oneri Totali: € 500,00**

Note: Vedasi relazione a Struttura Ultimata protocollo numero 55718 del 30/10/2013 depositata presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere di urbanizzazione primaria prevista nella Convenzione stipulata dalla OMISSIS. con il Comune di San Gemini non sono state ultimate e collaudate; per ottenere l'agibilità delle unità immobiliari sarà necessario sottoscrivere un'ulteriore convenzione, fornendo le garanzie necessarie, ed ultimare le opere di cui al verbale di accertamento redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini in data 14/12/2015. Andrà inoltre affidato l'incarico di direttore dei lavori e di collaudatore tecnico amministrativo a professionisti abilitati. Le opere di urbanizzazione insistono sulle aree individuate e descritte al lotto n.8 di perizia.

Regolarizzabili mediante: Ultimazione dei lavori e consegna alla amministrazione comunale

Descrizione delle opere da sanare: Completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Completamento delle opere di urbanizzazione primaria.: € 1.300,00

Oneri Totali: € 1.300,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il collaudo statico delle strutture portanti costituisce allegato obbligatorio alla attestazione di agibilità dell'immobile ai sensi della normativa edilizia vigente. Ed anche il completamento delle opere di urbanizzazione costituisce condizione necessaria al rilascio della certificazione di agibilità. Non si ravvisano tuttavia irregolarità edilizie rispetto ai titoli edilizi elencati.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Comparto n.7.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mc/mq.
Rapporto di copertura:	max. 50%
Altezza massima ammessa:	metri 6,50
Volume massimo ammesso:	5.000 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Comparto 7.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Lottizzazione convenzionata Cimignano.
Estremi delle convenzioni:	Repertorio n. 8575/4245 del 03/09/2007.

Obblighi derivanti:	Lavori di urbanizzazione primaria per €185.027,13. Eseguiti al 14/12/2015 per €. 129.335,17. Da eseguire al 14/12/2015 per €. 55.691,96. Come da verbale di accertamento del Comune di San Gemini redatto in pari data.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.50 mc./mq.
Rapporto di copertura:	max 50%
Altezza massima ammessa:	metri 6.50
Volume massimo ammesso:	5000 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

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

Casa unifamiliare a schiera edificata nel lotto "A" della lottizzazione convenzionata CIMIGNANO della OMISSIS., composta di una cantina con annesso w.c. lavatoio al piano seminterrato; da un ingresso soggiorno, una cucina ed un bagno al piano terreno; ed infine da due camere da letto ed un bagno al piano primo.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **386,55**

E' posto al piano: Seminterrato, terreno e primo.

L'edificio è stato costruito nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. metri 2,70 al piano terreno, metri 3,15 al primo piano.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile ultimato recentemente ed in buono stato di conservazione ed uso.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Travi in legno lamellare alla romana, sovrastante intavolato in legno.
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>ottime</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Vetrazioni doppie ed ante dotate di guarnizioni di tenuta.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> - Note: Sono state installate le sole due porte ad anta tamburata di accesso alla cantina ed all'autorimessa del piano seminterrato. Al piano terreno manca la porta di accesso all'antibagno e la porta scorrevole di accesso al bagno. Al primo piano mancano le porte scorrevoli di accesso alle camere e la porta di accesso al bagno. Sono stati installati i controtelai in legno e le strutture metalliche delle ante scorrevoli.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Al piano terreno
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Al primo piano.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Portoncibo blindato antieffrazione nobilitato.
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici commerciali lorde misurate per il singolo vano-elemento sulla planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantina al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	18,43	0,20	3,69
bagno al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	5,32	0,60	3,19
disimpegno al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	1,90	0,60	1,14
Corte esclusiva (giardino)	superf. esterna lorda	97,50	0,15	14,63
Corte esterna lato est lungo il confine con Società Agricola Venatore	superf. esterna lorda	146,90	0,10	14,69
Portico di ingresso	sup lorda di pavimento	4,50	0,35	1,58
Portico del soggiorno al piano terreno	sup lorda di pavimento	5,80	0,35	2,03
Bagno al piano terreno	sup lorda di pavimento	7,50	1,00	7,50
Cucina soggiorno	sup lorda di pavimento	45,65	1,00	45,65
Terrazzo al piano terreno	sup lorda di pavimento	5,90	0,35	2,07
Disimpegno al piano primo	sup lorda di pavimento	3,90	1,00	3,90
Bagno al piano primo	sup lorda di pavimento	5,70	1,00	5,70

Camera grande al piano primo	sup lorda di pavimento	19,25	1,00	19,25
Camera piccola al piano primo	sup lorda di pavimento	13,80	1,00	13,80
Terrazzo al piano primo	sup lorda di pavimento	4,50	1,00	4,50
		<b>386,55</b>		<b>143,30</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: San Gemini

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Autorimessa posta al piano seminterrato del lotto "A" della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della G.Costruzioni S.r.l.; dotata di duplice accesso carrabile alla quota della strada interna condominiale, comunicante con la casa unifamiliare a schiera distinta con la particella 677 subalterno 8 del foglio 15 del Comune di San Gemini.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.65 metri

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile ad uso abitazione di recente costruzione, completamente

abitato ad eccezione della casa unifamiliare distinta con il subalterno 8 della particella 677 del foglio 15. le condizioni generali dell'immobile sono piuttosto buone.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Porte carrabili basculanti.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si osserva la sola porta di comunicazione con il vano scala interno alla casa unifamiliare distinta con il subalterno 8 della particella 677 del foglio 15. Manca la porta interna di comunicazione con il piccolo locale ripostiglio.
Pavim. Interna	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>ottime</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Si osserva il collettore di zona predisposto per il completamento dell'impianto di riscaldamento del piano, coordinato con l'impianto di riscaldamento della casa unifamiliare comunicante distinta al foglio 15 con la particella 677 subalterno 8.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Consistenza commisurata alla superficie catastale desunta dalla visura aggiornata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa e ripostiglio al piano seminterrato.	sup lorda di pavimento	35,00	0,60	21,00
		<b>35,00</b>		<b>21,00</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: San Gemini

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

### **8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;Uffici del registro di Terni;Ufficio tecnico di San Gemini;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Camera di Commercio I. A. e A. di Terni;Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari;Agenzia delle Entrate;Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di San Gemini.;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €1.350,00/Mq. commerciale.;Altre fonti di informazione: Esame delle compravendite recenti nel territorio..

### **8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina al piano seminterrato	3,69	€ 1.300,00	€ 4.791,80
bagno al piano seminterrato	3,19	€ 1.300,00	€ 4.149,60
disimpegno al piano seminterrato	1,14	€ 1.300,00	€ 1.482,00
Corte esclusiva (giardino)	14,63	€ 1.300,00	€ 19.012,50
Corte esterna lato est lungo il confine con Società Agricola Venatore	14,69	€ 1.300,00	€ 19.097,00
Portico di ingresso	1,58	€ 1.300,00	€ 2.047,50
Portico del soggiorno al piano terreno	2,03	€ 1.300,00	€ 2.639,00
Bagno al piano terreno	7,50	€ 1.300,00	€ 9.750,00
Cucina soggiorno	45,65	€ 1.300,00	€ 59.345,00
Terrazzo al piano terreno	2,07	€ 1.300,00	€ 2.684,50
Disimpegno al piano primo	3,90	€ 1.300,00	€ 5.070,00
Bagno al piano primo	5,70	€ 1.300,00	€ 7.410,00
Camera grande al piano primo	19,25	€ 1.300,00	€ 25.025,00
Camera piccola al piano primo	13,80	€ 1.300,00	€ 17.940,00
Terrazzo al piano primo	4,50	€ 1.300,00	€ 5.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 186.293,90
accessibilità detrazione del 5.00%			€ -9.314,70
Valore corpo			€ 177.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 177.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 177.000,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa e ripostiglio al piano seminterrato.	21,00	€ 1.300,00	€ 27.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.300,00
Valore corpo			€ 27.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.300,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

A	Abitazione di tipo civile [A2]	143,30	€ 177.000,00	€ 177.000,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 30.645,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 171.455,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 171.500,00

**8.6**

IVA

**Lotto: 002 - Casa unifamiliare autorimessa**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: Località Cimignano**

Note: Casa unifamiliare nel lotto "B" della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della 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 San Gemini., foglio 15, particella 590, subalterno 29, scheda catastale TR0045557, indirizzo Località Cimignano snc, piano T-1-S1, comune SAN GEMINI, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, superficie 182 (159), rendita € 604,25 €.

Derivante da: Divisione del 04/05/2016 protocollo n. TR0032356 in atti dal 04/05/2016 DIVISIONE (n.10609.1/2016).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta redatto alcun regolamento di condominio ed alcun riparto millesimale.

Confini: Planimetria coerente con lo stato di fatto. Confini: Strada interna comune, Panza Antonio, stessa proprietà, Cascioli Adriana e Crocchianti Piero, salvi altri.

Note: L'unità immobiliare deriva dal frazionamento del subalterno n.9.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Planimetria catastale conforme allo stato di fatto.

*Note generali: Non si ravvisa alcuna irregolarità catastale.*

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località Cimignano**

Note: Garage posto al piano seminterrato, comunicante con la casa distinta al foglio 15, particella 590 subalterno 9 e descritta al corpo A dello stesso lotto di perizia.

**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 San Gemini., foglio 15, particella 590, subalterno 30, scheda catastale TR0045559, indirizzo Località Cimignano S.N.C., piano S1, comune SAN GEMINI, categoria C/6, classe 3, superficie 19 mq, rendita € 35.33

Derivante da: Divisione del 04/05/2016 protocollo n. TR0032356 in atti dal 04/05/2016 DIVISIONE (n.10609.1/2016).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta redatto alcun regolamento di condominio ed alcun riparto millesimale.

Confini: Planimetria coerente con lo stato di fatto. Confini: Strada interna comune, stessa proprietà, salvi altri.

Note: L'unità immobiliare deriva dal frazionamento del subalterno n.9.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Non si ravvisa alcuna irregolarità catastale.*

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

Località Cimignano, zona periferica di espansione, Lotto "C" della Lottizzazione convenzionata Cimignano della OMISSIS

**Caratteristiche zona**: di espansione di pregio

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

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

**Servizi offerti dalla zona**: Attività ricettive (buona), Impianti sportivi (buona), Attività commerciali (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe**: agricole

**Importanti centri limitrofi**: Capoluogo di San Gemini.

**Attrazioni paesaggistiche**: Vista sulla conca ternana e sui monti Martani.

**Attrazioni storiche**: Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee extraurbane metri 900

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Gemini (Terni),**

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Parrella Reziero promittente acquirente.

**Identificativo corpo: B**

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

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Parrella Reziero promittente acquirente.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 152700,00; Importo capitale: € 305400,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2007/7338 ; Note: Si rammenta che l'ipoteca è stata iscritta sulla particella 590 subalterno 9 del foglio quindici, dalla quale per frazionamento sono derivate le particelle attuali di cui ai subalterni 29 e 30 facenti parte del lotto 2 di perizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia a favore del Comune di San Gemini;  
Iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2007 ai nn. /7338;  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Gemini (Terni),**

**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:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** E

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

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

**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:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/12/2007** . In forza di titolo anteriore al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto

di compravendita a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 25/07/2006, ai nn. 7865.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: Località Cimignano,**

Numero pratica: UNO

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/03/2008 al n. di prot. 5736

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: Località Cimignano,**

Numero pratica: DUE

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/05/2009 al n. di prot. 4314

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: Località Cimignano,**

Numero pratica: TRE

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CIL in sanatoria

Per lavori: Modifica parziale della destinazione d'uso al piano seminterrato, da cantina a taverna.

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/07/2016 al n. di prot. 312

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere di urbanizzazione primaria prevista nella Convenzione stipulata dalla OMISSIS. con il Comune di San Gemini non sono state ultimate e collaudate; per ottenere l'agibilità delle unità immobiliari sarà necessario sottoscrivere un'ulteriore convenzione, fornendo le garanzie necessarie, ed ultimare le opere di cui al verbale di accertamento redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini in data 14/12/2015. Andrà inoltre affidato l'incarico di direttore dei lavori e di collaudatore tecnico amministrativo a professionisti abilitati. Le opere di urbanizzazione insistono sulle aree individuate e descritte al lotto n.8 di perizia.

Regolarizzabili mediante: Ultimazione dei lavori e consegna alla amministrazione comunale

Descrizione delle opere da sanare: Completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Completamento opere di urbanizzazione primaria: € 1.300,00

Oneri Totali: € 1.300,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il completamento delle opere di urbanizzazione costituisce condizione necessaria al rilascio della certificazione di agibilità. Non si ravvisano tuttavia irregolarità edilizie rispetto ai titoli edilizi elencati.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il completamento delle opere di urbanizzazione costituisce condizione necessaria al rilascio della certificazione di agibilità. Non si ravvisano tuttavia irregolarità edilizie rispetto ai titoli edilizi elencati.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	comparto n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	max. 0,50%
Altezza massima ammessa:	metri 6,50
Volume massimo ammesso:	5000 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Comparto numero 7.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mc./mq.
Rapporto di copertura:	max 50%
Altezza massima ammessa:	6,50 metri
Volume massimo ammesso:	5000 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

Casa unifamiliare a schiera edificata nel lotto "C" della lottizzazione convenzionata CIMIGNANO della OMISSIS., composta di una cantina ed una taverna con annesso w.c. al piano seminterrato; da un ingresso soggiorno, una cucina, una camera ed un bagno al piano terreno; ed infine da due camere da letto ed un bagno al piano primo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **326,90**

E' posto al piano: T-1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. metri 2,70 ai piani seminterrato e terreno, metri 3,00 al piano primo.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile di recente costruzione ed in ottimo stato di conservazione ed uso.

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

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Cordoli di fondazioni continue in c.a.
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>ottime</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>ottime</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: La corte privata è sistemata a giardino e completamente recintata; è dotata di accesso pedonale dalla via privata condominiale posta a nord dello stabile. non vi è alcuna recinzione dinanzi all'accesso al piano seminterrato.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Vetrazioni dotate di camera termoisolante e quarnizioni di tenuta.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Muratura portante di 40 centimetri di spessore.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Portoncino blindato nobilitato.
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Struttura portante in cemento armato gettato in opera.

#### Impianti:

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.

Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici commerciali lorde misurate per il singolo vano-elemento sulla planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	13,55	0,35	4,74
W.C. al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	4,25	0,60	2,55
Taverna al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	25,00	0,60	15,00
Corte esclusiva-giardino	superf. esterna lorda	141,70	0,15	21,26
Portici al piano terreno	sup lorda di pavimento	27,50	0,35	9,63
Soggiorno e scala al piano terreno	sup lorda di pavimento	29,00	1,00	29,00
Cucina al piano terreno	sup lorda di pavimento	13,75	1,00	13,75
Camera al piano terreno	sup lorda di pavimento	16,50	1,00	16,50
Bagno e disimpegno al piano terreno	sup lorda di pavimento	8,50	1,00	8,50
Camera grande al primo piano	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
Cameretta al primo piano	sup lorda di pavimento	12,20	1,00	12,20
Bagno al primo piano	sup lorda di pavimento	5,85	1,00	5,85
Disimpegno al primo piano	sup lorda di	4,20	1,00	4,20

	pavimento			
Terrazzo al primo piano	sup lorda di pavimento	11,90	0,35	4,17
		<b>326,90</b>		<b>160,34</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: San Gemini

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Autorimessa posta al piano seminterrato del lotto "C" della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della G.Costruzioni S.r.l.; dotata di accesso carrabile alla quota della strada interna condominiale, comunicante con la casa unifamiliare a schiera distinta con la particella 590 subalterno 29 del foglio 15 del Comune di San Gemini.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,30**

E' posto al piano: S-1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 metri

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile di recente costruzione ed in ottimo stato di conservazione ed uso.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Porta basculante ad azionamento manuale.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Trattasi degli infissi posti nei vani di comunicazione con i locali della casa limitrofa confinante distinta al foglio 15, particella 590 subalterno 29, descritta al corpo A dello stesso lotto di perizia.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.
-----------	---

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici commerciali lorde misurate per il singolo vano-elemento sulla planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage al piano seminterrato.	sup lorda di pavimento	23,30	0,60	13,98
		<b>23,30</b>		<b>13,98</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: San Gemini

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Stima sintetica comparativa.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;Uffici del registro di Terni;Ufficio tecnico di San Gemini;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Camera di Commercio I. A. e A. di Terni;Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari;Agenzia delle Entrate;Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di San Gemini.;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.350 €/mq di superficie lorda commerciale.;Altre fonti di informazione: Esame delle compravendite recenti nella zona..

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina al piano seminterrato	4,74	€ 1.375,00	€ 6.520,94
W.C. al piano seminterrato	2,55	€ 1.375,00	€ 3.506,25
Taverna al piano seminterrato	15,00	€ 1.375,00	€ 20.625,00
Corte esclusiva-giardino	21,26	€ 1.350,00	€ 28.694,25
Portici al piano terreno	9,63	€ 1.375,00	€ 13.234,38
Soggiorno e scala al piano terreno	29,00	€ 1.375,00	€ 39.875,00
Cucina al piano terreno	13,75	€ 1.375,00	€ 18.906,25
Camera al piano terreno	16,50	€ 1.375,00	€ 22.687,50
Bagno e disimpegno al piano terreno	8,50	€ 1.375,00	€ 11.687,50
Camera grande al primo piano	13,00	€ 1.375,00	€ 17.875,00
Cameretta al primo piano	12,20	€ 1.375,00	€ 16.775,00
Bagno al primo piano	5,85	€ 1.375,00	€ 8.043,75
Disimpegno al primo piano	4,20	€ 1.375,00	€ 5.775,00
Terrazzo al primo piano	4,17	€ 1.375,00	€ 5.726,88
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 219.932,69
Valore corpo			€ 220.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 220.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 220.000,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage al piano seminterrato.	13,98	€ 1.375,00	€ 19.222,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.222,50
Valore corpo			€ 19.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.250,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	160,34	€ 220.000,00	€ 220.000,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,98	€ 19.250,00	€ 19.250,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 35.887,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 201.662,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 202.000,00

**8.6**

IVA

**Lotto: 003 - Casa unifamiliare**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No  
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.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Cimignano**

Note: Casa unifamiliare nel lotto "C" della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della 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 San Gemini., foglio 15, particella 590, subalterno 10, scheda catastale TR0018546, indirizzo Località Cimignano, piano T-1-S1, comune San Gemini, categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, superficie 161 (140) mq., rendita € 764,36

Derivante da: Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta redatto alcun regolamento di condominio ed alcun riparto millesimale.

Confini: Planimetria catastale coerente con lo stato di fatto. Confini: Corte comune, stessa proprietà, Carloni Stefano, strada interna comune, Volpi Simone Marcello, salvi altri.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Destinazione d'uso non conforme allo stato di fatto. La cucina pranzo del piano seminterrato è stata censita dalla OMISSIS. come autorimessa. Regolarizzabili mediante: Variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Occorre censire l'autorimessa del piano seminterrato come vano utile abitabile dell'unità immobiliare, ed adeguarne la consistenza e la rendita. Si ritiene che non vi sia modifica della categoria e della classe originariamente attribuite all'unità immobiliare; comune alle utità limotrofe.

Variazione catastale: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Note: Vedasi in proposito la Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria prodotta da Quintano Francesco al Comune di San Gemini al protocollo 142 del 17 maggio 2016, per quanto attiene alla irregolarità edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Località Cimignano, zona periferica di espansione, Lotto "C" della Lottizzazione convenzionata Cimignano della OMISSIS

**Caratteristiche zona:** di espansione di pregio

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Attività ricettive (buona), Impianti sportivi (buona), Attività commerciali (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Capoluogo di San Gemini.

**Attrazioni paesaggistiche:** Vista sulla conca ternana e sui monti Martani.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee extraurbane metri 900

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Quintano Francesco promittente acquirente.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

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

###### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 136900,00; Importo capitale: € 273800,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2007/7338

###### *4.2.2 Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;

###### *4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

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

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia a favore del Comune di San Gemini; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2007 ai nn. /7338;

##### **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:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/12/2007** . In forza di titolo anteriore al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 25/07/2006, ai nn. 7865.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: uno

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/03/2008 al n. di prot. 5736

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: due

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/05/2009 al n. di prot. 4314

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: tre

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CIL in sanatoria

Per lavori: Variazione d'uso della autorimessa al piano seminterrato.

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/05/2016 al n. di prot. 142

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere di urbanizzazione primaria prevista nella Convenzione stipulata dalla OMISSIS. con il Comune di San Gemini non sono state ultimate e collaudate; per ottenere l'agibilità delle unità immobiliari sarà necessario sottoscrivere un'ulteriore convenzione, fornendo le garanzie necessarie, ed ultimare le opere di cui al verbale di accertamento redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini in data 14/12/2015. Andrà inoltre affidato l'incarico di direttore dei lavori e di collaudatore tecnico amministrativo a professionisti abilitati. Le opere di urbanizzazione insistono sulle aree individuate e descritte al lotto n.8 di perizia.

Regolarizzabili mediante: Ultimazione dei lavori e consegna alla amministrazione comunale

Descrizione delle opere da sanare: Completamento opere di urbanizzazione primaria.

Completamento opere di urbanizzazione primaria: € 2.600,00

Oneri Totali: € **2.600,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il completamento delle opere di urbanizzazione costituisce condizione necessaria al rilascio della certificazione di agibilità. Non si ravvisano tuttavia irregolarità edilizie rispetto ai titoli edilizi elencati.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Comparto numero 7.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mc./mq.
Rapporto di copertura:	max 50%
Altezza massima ammessa:	6,50
Volume massimo ammesso:	5000 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

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

Casa unifamiliare a schiera edificata nel lotto "C" della lottizzazione convenzionata CIMIGNANO della OMISSIS., composta di una cantina ed un soggiorno pranzo con annesso w.c. al piano seminterrato; da un ingresso soggiorno cucina, una camera ed un bagno al piano terreno; ed infine da due camere da letto ed un bagno al piano primo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **357,80**

E' posto al piano: T - 1 - S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. metri 2,70 ai piani seminterrato e terreno, metri 3,00 al piano primo.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile di recente costruzione ed in ottimo stato di conservazione ed uso.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Coroli di fondazione continui.
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>ottime</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>ottime</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: La corte privata è sistemata a giardino e completamente recintata; è dotata di accesso pedonale dalla via privata condominiale posta a nord dello stabile. non vi è alcuna recinzione dinanzi all'accesso al piano seminterrato.
----------	---

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Ante dotate di vetrazioni doppie isolanti e guarnizioni di tenuta.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Murature portanti di 40 centimetri di spessore.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Portoncino blindato nobilitato.
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Struttura portante in c.a. gettato in opera.
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ottime**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
 - Note: Non risultano acquisite le certificazioni di Legge.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno prano e w.c. al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	36,85	1,00	36,85
Cantina al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	25,00	0,20	5,00
Corte esclusiva	sup reale netta	152,50	0,15	22,88
Portico di ingresso	sup lorda di pavimento	16,30	0,35	5,71
Cucina soggiorno e scala al piano terreno	sup lorda di pavimento	42,75	1,00	42,75
Disimpegno al piano terreno	sup lorda di pavimento	3,10	1,00	3,10
Bagno al piano terreno	sup lorda di pavimento	5,65	1,00	5,65
Camera al piano terreno	sup lorda di pavimento	16,55	1,00	16,55
Portico al piano terreno	sup lorda di pavimento	11,90	0,35	4,17
Disimpegno al primo piano	sup lorda di pavimento	4,25	1,00	4,25
Bagno al piano primo	sup lorda di pavimento	5,80	1,00	5,80
Camera ovest al primo piano	sup lorda di pavimento	13,05	1,00	13,05
camera est al primo piano	sup lorda di pavimento	12,30	1,00	12,30
Terrazzo al primo piano	sup lorda di pavimento	11,80	0,35	4,13
		<b>357,80</b>		<b>182,18</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: San Gemini

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

STIMA SISNTETICA COMPARATIVA.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;Uffici del registro di Terni;Ufficio tecnico di San Gemini;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Camera di Commercio I. A. e A. di Terni;Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari;Agenzia delle Entrate;Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di San Gemini.;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1375 €/mq.;Altre fonti di informazione: Esame delle compravendite recenti nella zona..

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno prano e w.c. al piano seminterrato	36,85	€ 1.375,00	€ 50.668,75
Cantina al piano seminterrato	5,00	€ 1.375,00	€ 6.875,00
Corte esclusiva	22,88	€ 1.375,00	€ 31.453,13
Portico di ingresso	5,71	€ 1.375,00	€ 7.844,38
Cucina soggiorno e scala al piano terreno	42,75	€ 1.375,00	€ 58.781,25
Disimpegno al piano terreno	3,10	€ 1.375,00	€ 4.262,50
Bagno al piano terreno	5,65	€ 1.375,00	€ 7.768,75
Camera al piano terreno	16,55	€ 1.375,00	€ 22.756,25
Portico al piano terreno	4,17	€ 1.375,00	€ 5.726,88
Disimpegno al primo piano	4,25	€ 1.375,00	€ 5.843,75
Bagno al piano primo	5,80	€ 1.375,00	€ 7.975,00
Camera ovest al primo piano	13,05	€ 1.375,00	€ 17.943,75
camera est al primo piano	12,30	€ 1.375,00	€ 16.912,50
Terrazzo al primo piano	4,13	€ 1.375,00	€ 5.678,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 250.490,63
Valore corpo			€ 250.500,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 250.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 250.500,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	182,18	€ 250.500,00	€ 250.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 37.575,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 209.625,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 210.000,00

**8.6**

IVA

**Lotto: 004 - Ufficio**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Località Cimignano**

Note: Ufficio privato nel lotto "C" della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della 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 San Gemini. C.F.: 01348300557, foglio 15, particella 590, subalterno 14, scheda catastale tr0018547, indirizzo Località Cimignano, piano S1, comune San Gemini, categoria C/6, classe 3, superficie 24 mq., rendita € €. 44,62

Derivante da: Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta redatto alcun regolamento di condominio ed alcun riparto millesimale.

Confini: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto; la destinazione d'uso assentita e denunciata al Catasto Fabbricati è AUTORIMESSA, e quindi corrispondente alla categoria C/6; mentre la destinazione d'uso effettiva è quella di UFFICIO PRIVATO, corrispondente alla categoria A10. Confini: Corte comune, stessa proprietà, salvi altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità della destinazione d'uso denunciata al Catasto Fabbricati, ed assentita dai titoli edilizi: Autorimessa (categoria C/6).

Destinazione d'uso effettiva: Ufficio privato (categoria A/10).

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia e variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Sostituzione dell'infixo esterno e potenziamento dell'impianto elettrico.

Note: Vedasi in proposito l'Ordinanza di sospensione dei lavori protocollo numero 1 del 17 febbraio 2016 emessa dal Comune di San Gemini.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Difformità della destinazione d'uso denunciata al Catasto Fabbricati, ed assentita dai titoli edilizi rilasciati alla OMISSIS.: Autorimessa (categoria C/6).*

*Destinazione d'uso effettiva: Ufficio privato (categoria A/10).*

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

Località Cimignano, zona periferica di espansione, Lotto "C" della Lottizzazione convenzionata Cimignano della OMISSIS

**Caratteristiche zona:** di espansione di pregio

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Attività ricettive (buona), Impianti sportivi (buona), Attività commerciali (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Capoluogo di San Gemini.

**Attrazioni paesaggistiche:** Vista sulla conca ternana e sui monti Martani.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee extraurbane metri 900

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Il locale è stato utilizzato dalla OMISSIS. come ufficio vendite ed è ancora occupato da arredi e documenti.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 21000,00; Importo capitale: € 42000,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2007/7338

*4.2.2 Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia a favore del Comune di San Gemini; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2007 ai nn. /7338;

**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:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/12/2007** . In forza di titolo anteriore al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 25/07/2006, ai nn. 7865.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: uno  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 26/03/2008 al n. di prot. 5736  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: due  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 15/05/2009 al n. di prot. 4314  
NOTE: D.I.A. numero 19.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere di urbanizzazione primaria prevista nella Convenzione stipulata dalla OMISSIS. con il Comune di San Gemini non sono state ultimate e collaudate; per ottenere l'agibilità delle unità immobiliari sarà necessario sottoscrivere un'ulteriore convenzione, fornendo le garanzie necessarie, ed ultimare le opere di cui al verbale di accertamento redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini in data 14/12/2015. Andrà inoltre affidato l'incarico di direttore dei lavori e di collaudatore tecnico amministrativo a professionisti abilitati. Le opere di urbanizzazione insistono sulle aree individuate e descritte al lotto n.8 di perizia.

Regolarizzabili mediante: Ultimazione dei lavori e consegna alla amministrazione comunale

Descrizione delle opere da sanare: Completamento opere di urbanizzazione primaria.

Completamento opere di urbanizzazione primaria: € 450,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il locale è stato assentito con destinazione d'uso autorimessa. Il costruttore OMISSIS. lo ha piuttosto completato per adibirlo ad ufficio vendite.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Infissi esterni ed impianti di tipo civile.

Contributi concessori, aggiornamento catastale e spese tecniche.: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Conparto n. 7.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mc./mq.
Rapporto di copertura:	max 50%
Altezza massima ammessa:	6,50
Volume massimo ammesso:	5000 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Ufficio privato posto nel lotto "C" della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISSIS. con sede in San Gemini; composto di un locale unico con accesso diretto dall'esterno al livello stradale, completo di servizio igienico.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 metri

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile di recente costruzione è in buono stato di conservazione ed uso. Si osserva il degrado dell'intonaco sulla parete nord dovuto ad umidità di risalita dalla fondazione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **ottime**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**  
 - Note: Le persiane esterne in legno lucidato, dotate di serratura, necessitano di manutenzione ordinaria. Le ante interne, anche queste con serratura, hanno vetrazioni termoisolanti e guarnizioni di tenuta.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**  
 - Note: Vi è una sola porta interna di comunicazione con il servizio igienico.

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **ottime**  
 - Note: Soffitto piano intonacato e tinteggiato.

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
 - Note: Non risultano rilasciate le certificazioni di Legge.

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie commerciale desunta dalla visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio privato ed annesso servizio igienico al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
		<b>27,00</b>		<b>27,00</b>

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: San Gemini

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici privati

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Stima sintetica comparativa.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;Uffici del registro di Terni;Ufficio tecnico di San Gemini;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Camera di Commercio I. A. e A. di Terni;Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari;Agenzia delle Entrate;Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di San Gemini.;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1275 €/mq.;Altre fonti di informazione: Esame delle compravendite recenti nella zona..

**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio privato ed annesso servizio igienico al piano seminterrato	27,00	€ 1.050,00	€ 28.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.350,00
Valore corpo			€ 28.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.350,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	27,00	€ 28.350,00	€ 28.350,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 4.252,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.450,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 20.247,50</b>
---	--------------------

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

€ 20.250,00

8.6

IVA

**Lotto: 005 - Magazzino**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****sito in frazione: Località Cimignano**

Note: Magazzino nel lotto "B" della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della 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 San Gemini C.F.: 01348300557, foglio 15, particella 590, subalterno 21, scheda catastale TR0018549, indirizzo Località Cimignano, piano S1, comune San Gemini, categoria C/2, classe 2, superficie 26 mq., rendita € 37.49 €.

Derivante da: Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta redatto alcun regolamento di condominio ed alcun riparto millesimale.

Confini: Confini: Vano scala disimpegno comune, Proietti Sergio e Sabatini Silvia, De Santis Sabrina e Romani Gianluca, Vetturini Stefania, salvi altri.

Note: L'immobile non è ispezionabile a meno di un effrazione della porta di accesso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Località Cimignano, zona periferica di espansione, Lotto "B" della Lottizzazione convenzionata Cimignano della OMISSIS

**Caratteristiche zona:** di espansione di pregio**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Attività ricettive (buona), Impianti sportivi (buona), Attività commerciali (buona)**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Capoluogo di San Gemini.**Attrazioni paesaggistiche:** Vista sulla conca ternana e sui monti Martani.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee extraurbane metri 900

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Detenuto a tutt'oggi dalla OMISSIS.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 23500,00; Importo capitale: € 47000,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/09/2008/2133

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia a favore del Comune di San Gemini; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2007 ai nn. /7338;

#### 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:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **12/12/2007** . In forza di titolo anteriore al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 25/07/2006, ai nn. 7865.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: uno

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione

Rilascio in data 19/05/2008 al n. di prot. 5745

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: due

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/05/2009 al n. di prot. 4318

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Denuncia di Inizio Attività numero 20.

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere di urbanizzazione primaria prevista nella Convenzione stipulata dalla OMISSIS. con il Comune di San Gemini non sono state ultimate e collaudate; per ottenere l'agibilità delle unità immobiliari sarà necessario sottoscrivere un'ulteriore convenzione, fornendo le garanzie necessarie, ed ultimare le opere di cui al verbale di accertamento redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini in data 14/12/2015. Andrà inoltre affidato l'incarico di direttore dei lavori e di collaudatore tecnico amministrativo a professionisti abilitati. Le opere di urbanizzazione insistono sulle aree individuate e descritte al lotto n.8 di perizia

Regolarizzabili mediante: Ultimazione dei lavori e consegna alla amministrazione comunale

Descrizione delle opere da sanare: Completamento opere di urbanizzazione primaria.

Completamento opere di urbanizzazione primaria: € 400,00

Oneri Totali: € **400,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il completamento delle opere di urbanizzazione costituisce condizione necessaria al rilascio della certificazione di agibilità. Non si ravvisano tuttavia irregolarità edilizie rispetto ai titoli edilizi elencati.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Comparto numero 7.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.50 mc./mq.
Rapporto di copertura:	max. 50%
Altezza massima ammessa:	6.50 metri
Volume massimo ammesso:	5000 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Descrizione: di cui al punto **A**

Magazzino posto nel lotto "B" della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISSIS. con sede in San Gemini; composto di un locale unico con accesso al piano seminterrato dal vano scala interno allo stabile.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.65 metri

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile di recente costruzione in buono stato di conservazione ed uso.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie commerciale lorda desunta dalla visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino al piano seminterrato.	sup lorda di pavimento	26,00	0,20	5,20
		<b>26,00</b>		<b>5,20</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: San Gemini

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Stima sintetica comparativa.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;Uffici del registro di Terni;Ufficio tecnico di San Gemini;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Camera di Commercio I. A. e A. di Terni;Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari;Agenzia delle Entrate;Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di San Gemini.;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1275 €/Mq.;Altre fonti di informazione: Esame delle compravendite osservate nella zona..

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino al piano seminterrato.	5,20	€ 1.375,00	€ 7.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.150,00
Valore corpo			€ 7.150,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.150,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		5,20	€ 7.150,00	€ 7.150,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 1.072,50

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.277,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 5.300,00

**8.6**

IVA

**Lotto: 006 - Terreno edificabile**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****residenziale sito in frazione: Località Cimignano**

Note: Terreno in parte edificabile ed in parte a destinazione agricola.

**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 San Gemini C.F.01348300557.

, sezione censuaria San Gemini, foglio 15, particella 514, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 2380, reddito dominicale: € 12.29, reddito agrario: € 11.06

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/03/2007 n. 64779.1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. TRO064779).Confini: Confini: Strada Statale n. 3 ter, stessa proprietà OMISSIS., salvi altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Terreno parzialmente edificabile posto in Località Cimignano lungo la Strada Statale n.3 ter.

**Caratteristiche zona:** di espansione di pregio**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Attività ricettive (buona), Impianti sportivi (buona), Attività commerciali (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Capoluogo di San Gemini.

**Attrazioni paesaggistiche:** Vista sulla conca ternana e sui monti Martani.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee extraurbane metri 900

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Terreno parzialmente recintato, occupato in piccola parte da attrezzature e macchinari da cantiere di proprietà della OMISSIS.

### 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 giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 42000,00; Importo capitale: € 31607,42 ;  
Iscritto/trascritto a Terni in data 04/10/2012/1093

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 254380,00; Importo capitale: € 360000,00 ; A rogito di Notaio Roberto Santarpia in data 15/11/2013 ai nn. 27176

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro ; Derivante da: OMISSIS ;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **19/09/1997** . In forza di titolo anteriore al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/09/1997 al 22/07/2006 . In forza di atto di trasformazione societaria a rogito di notaio Lenka Mencova, in data 19/09/1997, ai nn. 49189.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 25/07/2006, ai nn. 7865.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**residenziale**

Note sulla conformità edilizia: La potenzialità edificatoria di metri cubi 544 è utilizzabile mediante intervento edilizio diretto, e non necessita di pianificazioni attuative preliminari.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	parte in zona edificabile B3b di completamento e trasformazione; parte in Zona Agricola E2 Aree agricole con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario.
Norme tecniche di attuazione:	Superficie minima di intervento mq. 700.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.50 mc./mq. applicabili su 1088 mq. desunti dalla planimetria del P.R.G. vigente.
Rapporto di copertura:	max. 35% della superficie edificabile di mq. 1088.
Altezza massima ammessa:	7.50 metri
Volume massimo ammesso:	544 metri cubi
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	totale volume edificabile di 544 metri cubi
Altro:	Superficie minima di intervento mq. 700.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

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

**Note generali sulla conformità:** La particella 514 (ex 56 parte) del foglio 15 del Comune di San Gemini, di proprietà della OMISSIS., misura mq. 2380 di superficie catastale parzialmente edificabile. Dalla planimetria del Piano Regolatore Generale del Comune di San Gemini si desume che una porzione di detta superficie, pari a mq. 1088, è edificabile e confina per metri 40 circa con la Strada Statale n. 3 ter, ed inoltre confina per metri 50 circa con la viabilità interna al Comparto di espansione numero 7 anche questo di proprietà della OMISSIS. e completamente edificato. I residui 1292 metri quadri della particella 514 del foglio 15 del Comune di San Gemini non sono edificabili, a norma delle NTA del PRG vigente, ed hanno destinazione agricola E2 Aree agricole con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario.

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

Porzione della originaria estensione del Podere Cimignano, ubicata lungo la Strada Statale numero 3 ter che collega San Gemini a Narni, posta a circa due chilometri a sud ovest dal centro del capoluogo, in zona limitrofa alla periferia urbana.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.836,00**

il terreno risulta di forma moderatamente articolata ed orografia In sensibile pendenza in direzione nord sud

Tessitura prevalente nord est - sud ovest

Sistemazioni agrarie inesistenti

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanee

Colture arboree spontanee

Selvocolture cespugliose

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno di cui trattasi è stato utilizzato dalla proprietà OMISSIS. come deposito dei materiali e delle attrezzature di cantiere per la costruzione degli stabili ubicati nel comparto di espansione n. 7 confinante ad est, e risulta ad oggi ancora ingombro. Le sistemazioni agrarie originali sono state eliminate e perse ed il terreno è abbandonato da alcuni anni.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza complessiva è stata desunta dalle risultanze catastali pochè la condizione attuale del terreno, ingombro da vegetazione spontanea invasiva, impedisce la misurazione diretta dell'effettiva superficie posseduta dalla OMISSIS.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione edificabile	volume potenziale	544,00	1,00	544,00
Porzione agricola	superf. esterna lorda	1.292,00	1,00	1.292,00
		<b>1.836,00</b>		<b>1.836,00</b>

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

Stima sintetica comparativa.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Uffici del registro di Terni; Ufficio tecnico di San Gemini; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Camera di Commercio I. A. e A. di Terni; Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari; Agenzia delle Entrate; Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di San Gemini.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 70.00 €/mc. edificabile.; Altre fonti di informazione: Esame delle compravendite di terreni ad analoga destinazione urbanistica nel territorio comunale, nel decennio..

**8.3 Valutazione corpi:****A. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione edificabile	544,00	€ 75,00	€ 40.800,00
Porzione agricola	1.292,00	€ 3,00	€ 3.876,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.676,00
Ampiezza, accessibilità aumento del 10.00%			€ 4.467,60
Valore corpo			€ 49.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	1.836,00	€ 49.000,00	€ 49.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 7.350,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 600,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 41.050,00</b>
---	--------------------

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

€ 41.050,00

8.6

IVA

**Lotto: 007 - Terreno agricolo**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No  
 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.****agricolo sito in frazione: Località Cimignano**

Note: Terreno agricolo di proprietà della OMISSIS. ubicato in Località Cimignano in prossimità del comparto di espansione n.7 della stessa proprietà e completamente edificato, accessibile dalla strada podereale lungo il confine est dello stesso.

**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 San Gemini C.F. 01348300557 Proprietà per 1/1, sezione censuaria SAN GEMINI, foglio 15, particella 589, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1147, reddito dominicale: € €. 6,22, reddito agrario: € €. 4,15

Derivante da: Frazionamento del 08/05/2009 n. 67663.1/2009 in atti dal 08/05/2009 (protocollo n. TR00676663).

Confini: Trattasi di un fondo intercluso fra proprietà delimitate ed una strada podereale. Confini: Cutolo Giuseppe e Ricca Giuseppina, Società Agricola Venarote S.r.l., Mattinari Massimo, Carloni Stefano, Volpi Simone Marcello, viabilità interna comune alla Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISSIS. con sede in San Gemini, salvi altri.

Note: Il terreno ha duplice accesso dalla viabilità interna comune della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISSIS. con sede in San Gemini, e dalla strada vicinale posta ad est lungo il confine con la proprietà della Società Agricola Venatore S.r.l. con sede in Roma.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Terreno agricolo ubicato in Località Cimignano, in prossimità del comparto di espansione residenziale n. 7 completamente edificato ed accessibile dalla viabilità interna di quest'ultimo.

**Caratteristiche zona:** di espansione di pregio**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Attività ricettive (buona), Impianti sportivi (buona), Attività commerciali (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Capoluogo di San Gemini.

**Attrazioni paesaggistiche:** Vista sulla conca ternana e sui monti Martani.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee extraurbane metri 900

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il terreno è incolto. Non si osservano colture arboree.

### 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 giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS in data 04/12/2012/1093

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **12/12/2007** . In forza di titolo anteriore al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 12/12/2007, ai nn. 8748; trascritto a Terni, in data 17/12/2007, ai nn. /9865.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### 7.1 Conformità edilizia:

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non vi sono manufatti edilizi di alcun genere e tipo.

##### 7.2 Conformità urbanistica:

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona agricola E2 Aree agricole con prevalente funzione di conservazione dell'territorio e del paesaggio agrario.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Il fondo costituisce una porzione residuale del frazionamento del Podere Cimignano, ed in particolare della particella 56 del Foglio 15 del Comune di San Gemini. Il terreno è ricompreso ad ovest ed a sud da proprietà delimitate da recinzioni. mentre ad est confina lungo la strada poderale comune alla proprietà della Agricola Venatore S.r.l.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.147,00**

il terreno risulta di forma Triangolare allungata ed orografia in sensibile pendenza in direzione nord sud.

Tessitura prevalente Non si osserva alcuna tessitura.

Sistemazioni agrarie Incolto; pascolo.

Sistemi irrigui presenti Nessuno

Colture erbacee Non rilevabili

Colture arboree Non rilevabili

Selvicoltura Si ossevano querce adulte lungo il confine est con la strada poderale.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Si rammenta che le querce che vegetano lungo il confine est, e delimitano il tracciato della strada poderale, non sono utilizzabili ad uso di selvicoltura poichè tutelate dalla legislazione nazionale vigente. Il fondo risulta incolto da almeno un decennio ma ha avuto sfalci regolari a cura dei proprietari confinanti per evitarne il rimboschimento.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie è stata desunta dalla visura del Catasto Terreni del Comune di San Gemini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	superf. esterna lorda	1.147,00	1,00	1.147,00
		<b>1.147,00</b>		<b>1.147,00</b>

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

Stima sintetica comparativa.

**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: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Valori Agricoli Medi Umbria aggiornati al 2011.;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €. 1.467 /mq.;Altre fonti di informazione: Esame delle compravendite di terreni ad analoga destinazione produttiva ed urbanistica nel territorio comunale, nel decennio..

**8.3 Valutazione corpi:****A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	1.147,00	€ 2.500,00	€ 2.867.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.867.500,00
Accessibilità aumento del 10.00%			€ 286.750,00
Valore corpo			€ 3.150,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.150,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	1.147,00	€ 3.150,00	€ 3.150,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 472,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 2.277,50</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 2.300,00</b>

**8.6**

IVA

**Lotto: 008 - Aree urbanizzazione primaria**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****agricolo sito in frazione: Località Cimignano**

Note: Si fa riferimento alla destinazione produttiva (agricola) originale, senza tenere in conto le opere di urbanizzazione iniziate dalla società OMISSIS. in forza di Convenzione stipulata con il Comune di San Gemini in data 03/09/2007, Repertorio n. 8575/4245, ed a tutt'oggi incomplete, come da Verbale di Accertamento dei Lavori Eseguiti del 14 dicembre 2015 redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini.

**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 San Gemini C.F. 01348300557

, sezione censuaria SAN GEMINI, foglio 15, particella 675, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 675 mq., reddito dominicale: € 3,49 €, reddito agrario: € 3,14 €.

Derivante da: Frazionamento del 19/05/2011 n. 67893.1/2001 in atti dal 19/05/2011 (protocollo n. TR0067893) presentato il 13/05/2011.Confini: Mappa catastale coerente con lo stato di fatto. Confini: Strada Statale n. 3 ter, stessa proprietà della OMISSIS su più lati, Società Agricola Venatore S.r.l., salvi altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Viabilità principale, verde privato e parcheggi della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISSIS.*

**Identificativo corpo: B.**

**agricolo sito in frazione: Località Cimignano**

Note: Si fa riferimento alla destinazione produttiva (agricola) originale, senza tenere in conto le opere di urbanizzazione iniziate dalla società OMISSIS. in forza di Convenzione stipulata con il Comune di San Gemini in data 03/09/2007, Repertorio n. 8575/4245, ed a tutt'oggi incomplete, come da Verbale di Accertamento dei Lavori Eseguiti del 14 dicembre 2015 redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini.

**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 San Gemini C.F. 01348300557

, sezione censuaria SAN GEMINI, foglio 15, particella 678, qualità Area Urbana, superficie catastale 107 mq.

Derivante da: Costituzione del 13/10/2011 n. 2516.1/2011 in atti dal 13/10/2011 (protocollo n. TR0139674).

Confini: Mappa catastale coerente con lo stato di fatto. Confini: Stessa proprietà della OMISSIS su più lati, Società Agricola Venatore S.r.l., Raponi Claudio, Falzone Enrico, La Rosa Gaetano e Felici Vittorina Maria, Caldaio Luca, salvi altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Terreno destinato a Verde privato nell'ambito della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della società OMISSIS. con sede in San Gemini.*

**Identificativo corpo: C.**

**agricolo sito in frazione: Località Cimignano**

Note: Si fa riferimento alla destinazione produttiva (agricola) originale, senza tenere in conto le opere di urbanizzazione iniziate dalla società OMISSIS. in forza di Convenzione stipulata con il Comune di San Gemini in data 03/09/2007, Repertorio n. 8575/4245, ed a tutt'oggi incomplete, come da Verbale di Accertamento dei Lavori Eseguiti del 14 dicembre 2015 redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini.

**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 San Gemini C.F.01348300557

, sezione censuaria SAN GEMINI, foglio 15, particella 679, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 789 mq., reddito dominicale: € 4,28 €/mq., reddito agrario: € 2,85 e./mq.

Derivante da: Frazionamento del 19/05/2011 n. 67893.1/2001 in atti dal 19/05/2011 (protocollo n. TR0067893) presentato il 13/05/2011.

Confini: Mappa catastale coerente con lo stato di fatto. Confini: Strada Statale n. 3 ter, stessa proprietà della OMISSIS.su più lati, Società Agricola Venatore S.r.l., Raponi Claudio, salvi altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Terreno destinato a Verde privato nell'ambito della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della società OMISSIS. con sede in San Gemini.*

#### **Identificativo corpo: D.**

##### **agricolo sito in frazione: Località Cimignano**

Note: Si fa riferimento alla destinazione produttiva (agricola) originale, senza tenere in conto le opere di urbanizzazione iniziate dalla società OMISSIS. in forza di Convenzione stipulata con il Comune di San Gemini in data 03/09/2007, Repertorio n. 8575/4245, ed a tutt'oggi incomplete, come da Verbale di Accertamento dei Lavori Eseguiti del 14 dicembre 2015 redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini.

##### **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 San Gemini C.F. 01348300557

, sezione censuaria SAN GEMINI, foglio 15, particella 681, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1773, reddito dominicale: € 9,61, reddito agrario: € 6,41

Derivante da: Frazionamento del 19/05/2011 n. 67893.1/2001 in atti dal 19/05/2011 (protocollo n. TR0067893) presentato il 13/05/2011.

Confini: Mappa catastale coerente con lo stato di fatto. Confini: stessa proprietà della OMISSIS., Società Agricola Venatore S.r.l., Raponi Claudio, Proietti Sergio e Sabatinio Silvia, Casciolo Adriana e Crocchianti Piero, Panza Antonio, Cutolo Giuseppe e Ricca Giuseppina, Santori Beatrice e Martini Massimiliano, Ferrotti Rosella e Nulli Fabrizio, salvi altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Viabilità principale, verde privato e parcheggi della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISSIS.*

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

Aree parzialmente urbanizzate nell'ambito della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della società OMISSIS. con sede in San Gemini.

**Caratteristiche zona:** di espansione di pregio

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Attività ricettive (buona), Impianti sportivi (buona), Attività commerciali (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Capoluogo di San Gemini.

**Attrazioni paesaggistiche:** Vista sulla conca ternana e sui monti Martani.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee extraurbane metri 900

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**  
**agricolo sito in San Gemini (Terni),**  
Libero

Note: Terreno utilizzato dai residenti come viabilità principale, verde privato e parcheggi della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISSIS.

**Identificativo corpo: B**  
**agricolo sito in San Gemini (Terni),**  
Libero

Note: Terreno destinato a Verde privato nell'ambito della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della società OMISSIS. con sede in San Gemini. Attualmente inutilizzato.

**Identificativo corpo: C**  
**agricolo sito in San Gemini (Terni),**  
Libero

Note: Terreno destinato a Verde privato nell'ambito della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della società OMISSIS. con sede in San Gemini. Attualmente inutilizzato.

**Identificativo corpo: D**  
**agricolo sito in San Gemini (Terni),**  
Libero

Note: Terreno utilizzato dai residenti come viabilità principale, verde privato e parcheggi della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISSIS.

### 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 giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 42000,00; Importo capitale: € 31607,42 ;  
Iscritto/trascritto a Terni in data 04/10/2012/1093  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C e D

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C e D

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia a favore del Comune di San Gemini;  
Iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2007 ai nn. /7338;  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C e D

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A

**agricolo sito in San Gemini (Terni),**

**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:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

agricolo sito in San Gemini (Terni),

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: C**

agricolo sito in San Gemini (Terni),

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: D**

agricolo sito in San Gemini (Terni),

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 19/09/1997 . In forza di titolo anteriore al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/09/1997 al 22/07/2006 . In forza di atto di trasformazione societaria a rogito di notaio Lenka Mencova, in data 19/09/1997, ai nn. 49189.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 25/07/2006, ai nn. 7865; trascritto a Terni, in data 08/09/2006, ai nn. /7557.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **12/12/2007** . In forza di titolo anteriore al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 25/07/2006, ai nn. 7865; trascritto a Terni, in data 06/09/2006, ai nn. /7557.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B e C e D****7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

**agricolo**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**agricolo**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**agricolo**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**agricolo**

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Comparto n. 7.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Lottizzazione Convenzionata.
Estremi delle convenzioni:	Repertorio n. 8575/4245 del 03/09/2007.
Obblighi derivanti:	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria relative alla Lottizzazione Convenzionata Cimignano.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	L'immobile è destinato ad opere di urbanizzazione primaria da ultimare.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Comparto n. 7.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Lottizzazione Convenzionata.
Estremi delle convenzioni:	Repertorio n. 8575/4245 del 03/09/2007.
Obblighi derivanti:	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria relative alla Lottizzazione Convenzionata Cimignano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	L'immobile è destinato ad opere di urbanizzazione primaria da ultimare.

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Comparto n. 7.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Lottizzazione convenzionata
Estremi delle convenzioni:	Repertorio n. 8575/4245 del 03/09/2007.
Obblighi derivanti:	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria

	relative alla Lottizzazione Convenzionata Cimignano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	L'immobile è destinato ad opere di urbanizzazione primaria da ultimare.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

**Note sulla conformità:**

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Viabilità principale, verde privato e parcheggi della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISSIS.; originariamente seminativo arborato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **675,00**

il terreno risulta di forma Allungata ed orografia In sensibile pendenza in direzione nord sud

Tessitura prevalente Non osservabili

Sistemazioni agrarie Non osservabili

Sistemi irrigui presenti Non osservabili

Colture erbacee Non osservabili

Colture arboree Non osservabili

Selvicolture Non osservabili

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Parzialmente asfaltato, sistemato a verde.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie desunta dalla visura del Catasto terreni del Comune di San Gemini relative alla società OMISSIS.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Viabilità principale, parcheggi e verde privato	superf. esterna lorda	675,00	1,00	675,00
		<b>675,00</b>		<b>675,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Verde privato della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della società OMISSIS.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **107,00**

il terreno risulta di forma Allungata ed atricolata ed orografia Orizzontale

Tessitura prevalente Non osservabile

Sistemazioni agrarie Non osservabili, incolto.

Sistemi irrigui presenti Nessuno

Colture erbacee Spontanee

Colture arboree Nessuna

Selvicolture Nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Terreno allo stato originario.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie desunta dalla visura del Catasto terreni del Comune di San Gemini relative alla società OMISSIS.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Verde privato.	superf. esterna	107,00	1,00	107,00

	lorda		
		<b>107,00</b>	<b>107,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C**

Verde privato della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della società OMISSIS.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **789,00**

il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Non osservabile

Sistemazioni agrarie Non osservabili; incolto.

Sistemi irrigui presenti Non osservabili

Colture erbacee Spontanee.

Colture arboree Non osservabili

Selvicolture Alcune quercie lungo il limite della Strada Statale n. 3 ter.

Condizioni generali dell'immobile: Lungo il confine nord ovest con la Strada Statale n. 3 Ter vegetano alcune quercie adulte tutelate dalla legislazione statale vigente. Il terreno è incolto ed inutilizzato.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie desunta dalla visura del Catasto terreni del Comune di San Gemini relative alla società OMISSIS.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Verde privato	superf. esterna lorda	789,00	1,00	789,00
		<b>789,00</b>		<b>789,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **D**

Viabilità principale, verde privato e parcheggi della Lottizzazione Convenzionata Cimignano della OMISSIS.; originariamente seminativo arborato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.773,00**

il terreno risulta di forma allungata ed orografia Senribile pendenza in direzione nord sud

Tessitura prevalente Non osservabile

Sistemazioni agrarie Non osservabili

Sistemi irrigui presenti Non osservabili

Colture erbacee Non osservabili

Colture arboree Non osservabili

Selvicolture Non osservabili

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Parzialmente asfaltato, sistemato a verde.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Viabilità di quartiere, parcheggi e verde privato.	superf. esterna lorda	1.773,00	1,00	1.773,00
		<b>1.773,00</b>		<b>1.773,00</b>

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

Stima sintetica comparativa sulla base della destinazione d'uso ante operam.

**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: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Valori Agricoli Medi Umbria aggiornati al 2011.;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €. 1.467 /mq.;Altre fonti di informazione: Esame delle compravendite di terreni ad analoga destinazione produttiva ed urbanistica nel territorio comunale, nel decennio..

**8.3 Valutazione corpi:****A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Viabilità principale, parcheggio e verde privato	675,00	€ 1,50	€ 1.012,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.012,50
Valore corpo			€ 1.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.000,00

**B. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Verde privato.	107,00	€ 1,50	€ 160,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160,50
Valore corpo			€ 200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 200,00

**C. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Verde privato	789,00	€ 1,50	€ 1.183,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.183,50
Valore corpo			€ 1.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.200,00

**D. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Viabilità di quartiere, parcheggi e verde privato.	1.773,00	€ 1,50	€ 2.659,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.659,50
Valore corpo			€ 2.650,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.650,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	675,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
B	agricolo	107,00	€ 200,00	€ 200,00
C	agricolo	789,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
D	agricolo	1.773,00	€ 2.650,00	€ 2.650,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 757,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 3.892,50</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 4.000,00</b>

**8.6**

IVA

Data generazione:  
28-09-2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Enrico Candelori**

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **150/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Federico Liti**

**NOTA DI RETTIFICA ED INTEGRAZIONE DELLE FORMALITA' GRAVANTI SUI LOTTI**

**RETTIFICA**

Lotti 001 - Casa unifamiliare  
autorimessa, 002 - Casa  
unifamiliare autorimessa,  
003 - Casa unifamiliare, 004 -  
Ufficio, 005 - Magazzino, 006  
- Terreno edificabile, 007 -  
Terreno agricolo, 008 - Aree  
urbanizzazione primaria

---

**Esperto alla stima:** Arch. Enrico Candelori  
**Codice fiscale:** CNDNRC57T14H857K  
**Studio in:** Via Roma 46 - 05029 San Gemini  
**Fax:** 0744-630110  
**Email:** archilento@alice.it  
**Pec:** enrico.candelori@archiworldpec.it

A rettifica ed integrazione di quanto precedentemente indicato nella perizia eseguita sugli immobili pignorati di cui viene eseguita la vendita in sede esecutiva, il sottoscritto esperto alla stima Arch. Enrico Candelori comunica che sugli stessi gravano le seguenti formalità.

**LOTTO n. 1** : Diritti di piena proprietà 1/1 su immobili (abitazione e garage) siti in San Gemini Località Cimignano distinti al Catasto Fabbricati del detto Comune:

- **Corpo A:** Foglio 15, particella 677, subalterno 8, scheda catastale TR0018542, indirizzo Località Cimignano s.n.c., piano T-1-S1, comune di SAN GEMINI, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 137 (116) m2, rendita € 480,30 €
- **Corpo B:** Foglio 15, particella 677, subalterno 17, scheda catastale TR0018543, indirizzo Località Cimignano s.n.c., piano S1, comune di SAN GEMINI, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 m2, rendita € 65,07€.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria n. 2152 Reg. part. iscritta a Terni in data 06/10/2010 a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a. (oggi Casse di Risparmio dell'Umbria) contro OMISSIS limitatamente al fg. 15 part. 677 sub. 8 e sub. 17 (corpi A e B);

- Ipoteca giudiziale n. 1093 Reg. Part. del 04/10/2012 derivante da decreto ingiuntivo in favore di Verchiani Alessio contro OMISSIS limitatamente all'immobile di cui al fg. 15 part. 677 sub. 8 (corpo A).

#### Pignoramenti:

- trascrizione verbale di pignoramento del 27/06/2014 Reg. Gen. 5660 Reg. part. 4406 a favore di De Vincenzi Sandra e contro OMISSIS sugli immobili distinti al catasto fabbricati del Comune di San Gemini fg. 15 part. 677 sub 8 e sub 17, oltre ad altri.

**LOTTO n. 2** : Diritti di piena proprietà 1/1 su immobili (abitazione e garage) siti in San Gemini Località Cimignano distinti al Catasto Fabbricati del detto Comune:

- **Corpo A:** foglio 15, particella 590, subalterno 29 (ex subalterno 9 parte), scheda catastale TR0045557, indirizzo Località Cimignano s.n.c., piano T-1-S1, comune di SAN GEMINI, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, superficie 182 (159), rendita €. 604,25.
- **Corpo B:** foglio 15, particella 590, subalterno 30 (ex subalterno 9 parte), scheda catastale TR0045559, indirizzo Località Cimignano s.n.c., piano S1, comune di SAN GEMINI, categoria C/6, classe 3, superficie 19 mq, rendita € 35.33.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria n. 1726 Reg. part. iscritta a Terni il 21/07/2008 a favore della Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a. (oggi Casse di Risparmio dell'Umbria) contro OMISSIS limitatamente all'immobile di cui al fg. 15 part. 590 sub. 9 (oggi subalterni 29 e 30).

- Ipoteca giudiziale n. 1093 Reg. Part. Del 04/10/2012 derivante da decreto ingiuntivo in favore di Verchiani Alessio contro OMISSIS limitatamente all'immobile di cui al fg. 15 part. 590 sub. 9 (oggi subalterni 29 e 30).

#### Trascrizioni:

- Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica n. 469 Reg. Part. Del 27/01/2014 in favore di Parrella Reziero limitatamente all'immobile di cui al fg. 15 part. 590 sub. 9 (oggi subalterni 29 e 30).

#### Pignoramenti:

- trascrizione verbale di pignoramento del 27/06/2014 Reg. Gen. 5660 Reg. part. 4406 a favore di De Vincenzi Sandra e contro OMISSIS sugli immobili distinti al catasto fabbricati del Comune di San Gemini fg. 15 part. 677 sub. 8 e sub. 17, oltre ad altri.

**LOTTO n. 3** :Diritti di piena proprietà 1/1 su immobili (abitazione e garage) siti in San Gemini Località Cimignano distinti al Catasto Fabbricati del detto Comune:

- Corpo A (unico): Foglio 15, particella 590, subalterno 10, scheda catastale TR0018546, indirizzo Località Cimignano s.n.c., piano T-1-S1, comune di San Gemini, categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, superficie 161 (140) mq., rendita € 764,36.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria n. 1726 Reg. part. iscritta a Terni il 21/07/2008 a favore della Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a. (oggi Casse di Risparmio dell'Umbria) contro OMISSIS limitatamente all'immobile di cui al fg. 15 part. 590 sub. 10.

- Ipoteca giudiziale n. 1093 Reg. Part. Del 04/10/2012 derivante da decreto ingiuntivo in favore di Verchiani Alessio contro OMISSIS limitatamente all'immobile di cui al fg. 15 part. 590 sub. 10.

#### Trascrizioni:

- Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica n. 457 Reg. Part. Del 21/01/2014 in favore di Quintano Francesco limitatamente all'immobile di cui al fg. 15 part. 590 sub. 10.

#### Pignoramenti:

- trascrizione verbale di pignoramento del 27/06/2014 Reg. Gen. 5660 Reg. part. 4406 a favore di De Vincenzi Sandra e contro OMISSIS sull'immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di San Gemini fg. 15 part. 677 sub. 10, oltre ad altri.

#### **LOTTO n. 4 :**

Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di fabbricato ad uso ufficio sito in San Gemini Località Cimignano distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune: *(la cui planimetria catastale non è corrispondente allo stato di fatto; poichè la destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi e denunciata al Catasto Fabbricati è autorimessa (categoria C/6) mentre la destinazione d'uso effettiva è ufficio).*

- Corpo A (unico): Foglio 15, particella 590, subalterno 14, scheda catastale TR0018547, indirizzo Località Cimignano s.n.c., piano S1, comune di San Gemini, categoria C/6, classe 3, superficie 24 mq., rendita € 44,62.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria n. 1726 Reg. part. iscritta a Terni il 21/07/2008 a favore della Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a. (oggi Casse di Risparmio dell'Umbria) contro OMISSIS limitatamente all'immobile di cui al fg. 15 part. 590 sub 14

#### Pignoramenti:

- trascrizione verbale di pignoramento del 27/06/2014 Reg. Gen. 5660 Reg. part. 4406 a favore di De Vincenzi Sandra e contro OMISSIS sugli immobili distinti al catasto fabbricati del Comune di San Gemini fg. 15 part. 590 sub 14, oltre ad altri;

**LOTTO n. 5** : Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di fabbricato ad uso magazzino sito in San Gemini località Cimignano censito al Catasto Fabbricati del detto Comune:

- Corpo A (unico): foglio 15, particella 590, subalterno 21, scheda catastale TR0018549, indirizzo Località Cimignano s.n.c., piano S1, comune di San Gemini, categoria C/2, classe 2, superficie 26 mq., rendita € 37.49.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria n. 2133 Reg. part. iscritta a Terni il 19/09/2008 a favore della Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a. (oggi Casse di Risparmio dell'Umbria) contro OMISSIS limitatamente all'immobile di cui al fg. 15 part. 590 sub 21.

#### Pignoramenti:

- trascrizione verbale di pignoramento del 27/06/2014 Reg. Gen. 5660 Reg. part. 4406 a favore di De Vincenzi Sandra e contro OMISSIS sugli immobili distinti al catasto fabbricati del Comune di San Gemini fg. 15 part. 590 sub 21, oltre ad altri.

**LOTTO n. 6** : Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di rata di terreno parzialmente edificabile posta in Località Cimignano lungo la Strada Statale n. 3 ter, censita al Catasto Terreni del Comune di San Gemini:

- Corpo A (unico): foglio 15, particella 514, qualità Seminativo arborato, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale Ha 0,23.80, reddito dominicale: € 12,29, reddito agrario: € 11,06.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale n. 1093 Reg. Part. Del 04/10/2012 derivante da decreto ingiuntivo in favore di Verchiani Alessio contro OMISSIS limitatamente al terreno di cui al fg. 15 part. 514 N.C.T..

- Ipoteca volontaria n. 1242 Reg. part. iscritta a Terni il 18/11/2013 a favore dei Sig.ri Camilli Angelo e Laurenti Patrizia contro OMISSIS limitatamente al terreno di cui al fg. 15 part. 514 N.C.T..

#### Pignoramenti:

- trascrizione verbale di pignoramento del 27/06/2014 Reg. Gen. 5660 Reg. part. 4406 a favore di De Vincenzi Sandra e contro OMISSIS sul terreno sito nel Comune di San Gemini distinto al fg. 15 part. 514 N.C.T., oltre ad altri.

**LOTTO n. 7** : Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di rata di Terreno agricolo sito nel Comune di San Gemini Località Cimignano, censito al Catasto Terreni del Comune di San Gemini:

- Corpo A (unico): Foglio 15, particella 589, qualità Seminativo arborato, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale Ha 0,11.47, reddito dominicale: € 6,22; reddito agrario: € 4,15.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale n. 1093 Reg. Part. del 04/10/2012 derivante da decreto ingiuntivo in favore di Verchiani Alessio contro OMISSIS limitatamente al terreno di cui al fg. 15 part. 589 N.C.T..

#### Pignoramenti:

- trascrizione verbale di pignoramento del 27/06/2014 Reg. Gen. 5660 Reg. part. 4406 a favore di De Vincenzi Sandra e contro OMISSIS sul terreno sito nel Comune di San Gemini distinto al fg. 15 part. 589 N.C.T., oltre ad altri.

**LOTTO n.8** : Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di rate di Terreno destinate ad urbanizzazione primaria in forza di Convenzione stipulata con il Comune di San Gemini in data 03/09/2007, Repertorio n. 8575/4245, ed a tutt'oggi incomplete, come da Verbale di Accertamento dei Lavori Eseguiti del 14 dicembre 2015 redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini; site nel Comune di San Gemini Località Cimignano, censite al Catasto Terreni del Comune di San Gemini:

- **Corpo A:** foglio 15, particella 675, qualità Seminativo, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale Ha 0,06.75, reddito dominicale: € 3,49, reddito agrario: € 3,14 €,
- **Corpo B:** foglio 15, particella 678, qualità Area Urbana, superficie catastale Ha 0,01.07,
- **Corpo C:** foglio 15, particella 679, qualità Seminativo arborato, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale Ha 0,07.89, reddito dominicale: € 4,28 €/mq., reddito agrario: € 2,85/mq.,
- **Corpo D:** foglio 15, particella 681, qualità Seminativo arborato, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale Ha 0,17.73, reddito dominicale: € 9,61, reddito agrario: € 6,41.

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale n. 1093 Reg. Part. del 04/10/2012 derivante da decreto ingiuntivo in favore di Verchiani Alessio contro OMISSIS limitatamente ai terreni di cui al fg. 15 particelle numeri 675, 678, 679, 681 N.C.T..

Pignoramenti:

- trascrizione verbale di pignoramento del 27/06/2014 Reg. Gen. 5660 Reg. part. 4406 a favore di De Vincenzi Sandra e contro OMISSIS sui terreni siti nel Comune di San Gemini distinti al fg. 15 particelle numeri 675, 678, 679, 681, oltre ad altri.

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **150/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Federico Liti**

**ALLEGATI AL LOTTO 01 CORPO A:**  
**PLANIMETRIA CATASTALE**  
**FOTO**

**Esperto alla stima:** Arch. Enrico Candelori  
**Codice fiscale:** CNDNRC57T14H857K  
**Studio in:** Via Roma 46 - 05029 San Gemini  
**Fax:** 0744-630110  
**Email:** archilento@alice.it  
**Pec:** enrico.candelori@archiworldpec.it

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

Dichiarazione protocollo n. TR0139668 del 13/10/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gemini

Localita' Cimignano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 677

Subalterno: 8

Compilata da:

Morena Giuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

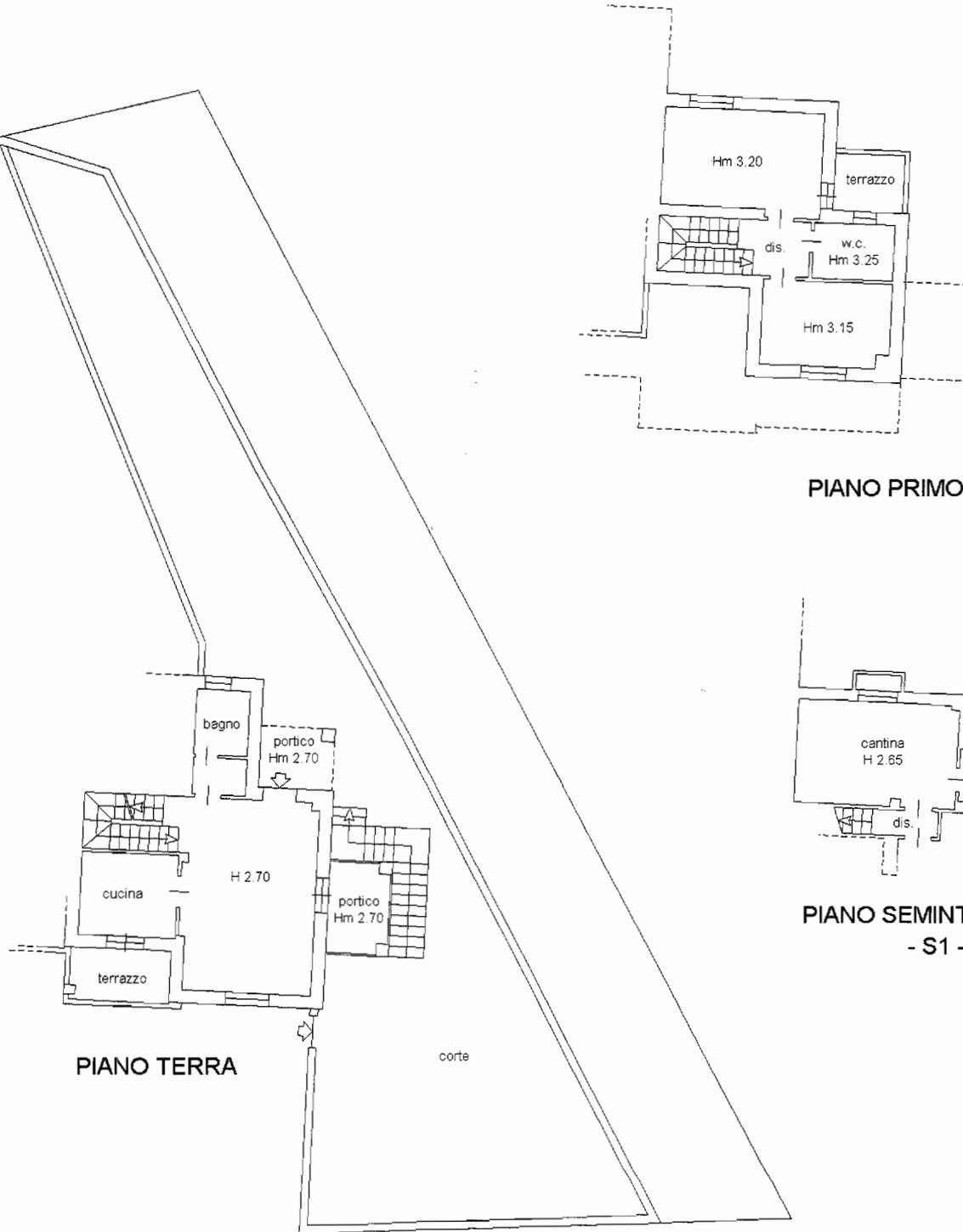
Prov. Terni

N. 1095

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2016 - Comune di SAN GEMINI(H857) - < Foglio: 15 Particella: 677 - Subalterno 8 >  
LOCALITA' CIMIGNANO piano: T-1-S1;



**PIANO TERRA**

**PIANO PRIMO**

**PIANO SEMINTERRATO  
- S1 -**



Ultima Planimetria in atti

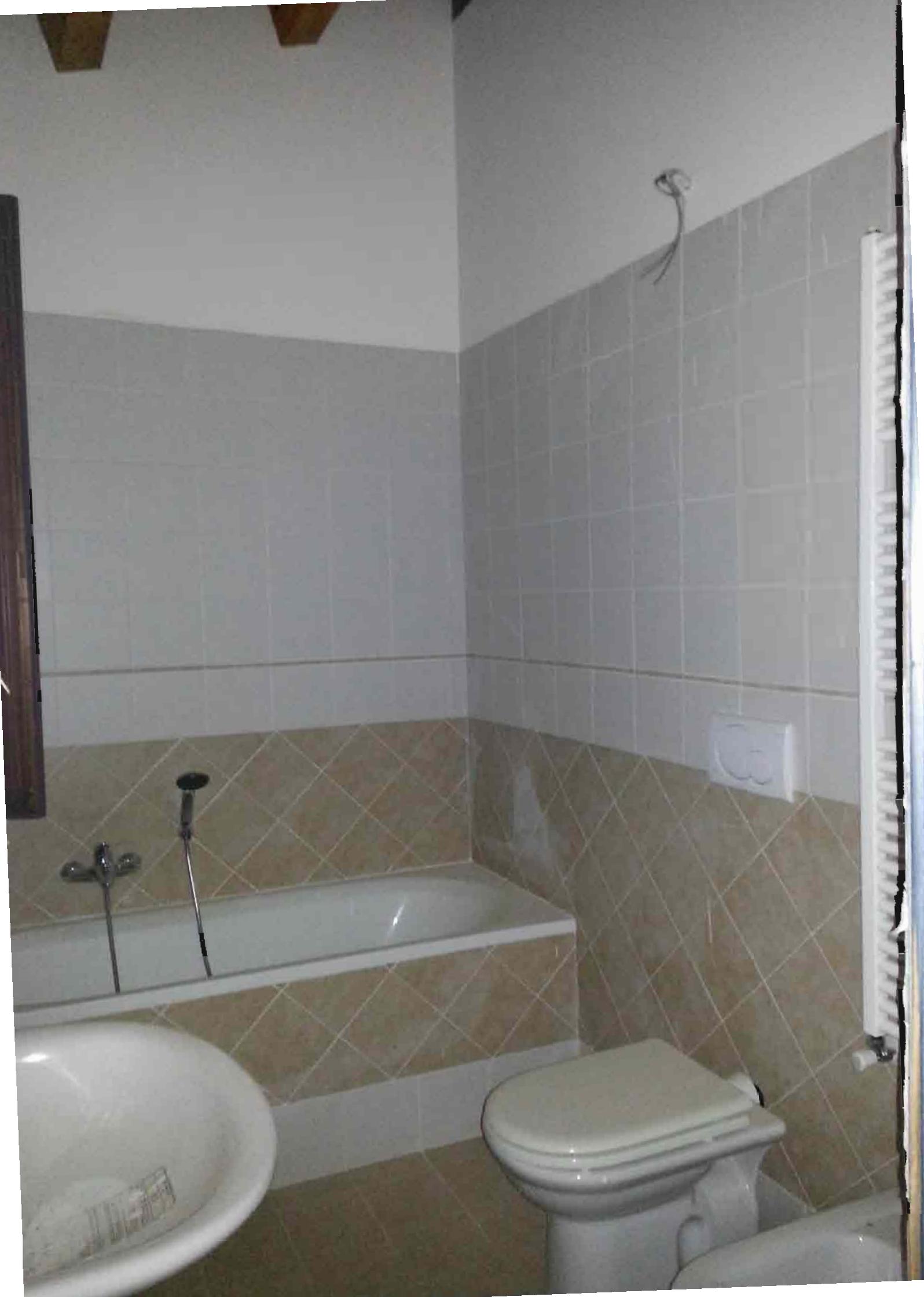
















**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **150/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Federico Liti**

**ALLEGATI AL LOTTO 01 CORPO B:**  
**PLANIMETRIA CATASTALE**  
**FOTO**

**Esperto alla stima:** Arch. Enrico Candelori  
**Codice fiscale:** CNDNRC57T14H857K  
**Studio in:** Via Roma 46 - 05029 San Gemini  
**Fax:** 0744-630110  
**Email:** archilento@alice.it  
**Pec:** enrico.candelori@archiworldpec.it

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

Dichiarazione protocollo n. TR0139668 del 13/10/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gemini

Localita' Cimignano

civ.

**Identificativi Catastali:**

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 677

Subalterno: 17

Compilata da:

Morena Giuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

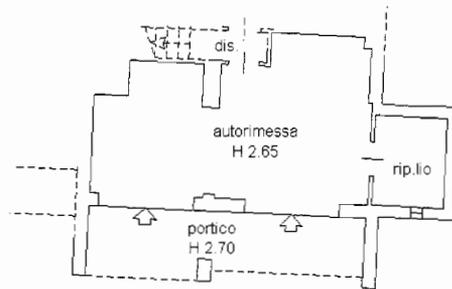
Prov. Terni

N. 1095

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2016 - Comune di SAN GEMINI(H857) - < Foglio: 15 Particella: 677 - Subalterno 17 >  
LOCALITA' CIMIGNANO piano: S1;



**PIANO SEMINTERRATO**

**- S1 -**



Ultima Planimetria in atti







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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **150/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Federico Liti**

**ALLEGATI AL LOTTO 02 CORPI A e B:**  
**PLANIMETRIE CATASTALI**  
**FOTO**

**Esperto alla stima:** Arch. Enrico Candelori  
**Codice fiscale:** CNDNRC57T14H857K  
**Studio in:** Via Roma 46 - 05029 San Gemini  
**Fax:** 0744-630110  
**Email:** archilento@alice.it  
**Pec:** enrico.candelori@archiworldpec.it

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

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: **15**  
Particella: **590**  
Subalterno: **29**

Compilata da:  
**Perotti Stefano**

Iscritto all'albo:  
**Geometri**

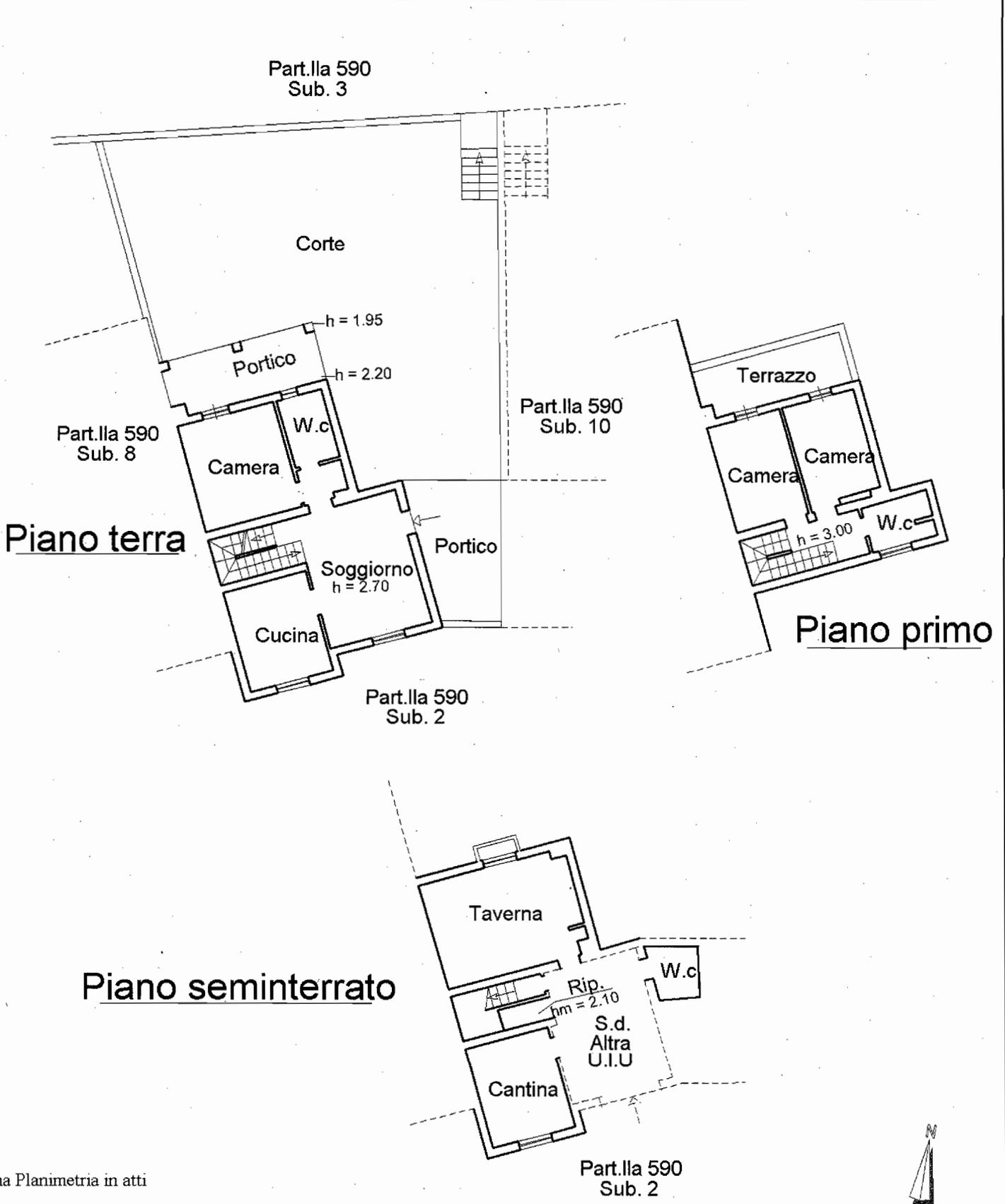
Prov. **Terni**

N. **798**

Scheda n. **1**

Scala **1:200**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2016 - Comune di SAN GEMINI(H857) - Foglio: 15 Particella: 590 - Subalterno 29 - LOCALITA' CIMIGNANO SNC piano: T-1-S1;



Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0032356 del 04/05/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di **San Gemini**

Localita' **Cimignano**

civ. **SNC**

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: **15**

Particella: **590**

Subalterno: **30**

Compilata da:

**Perotti Stefano**

Iscritto all'albo:

**Geometri**

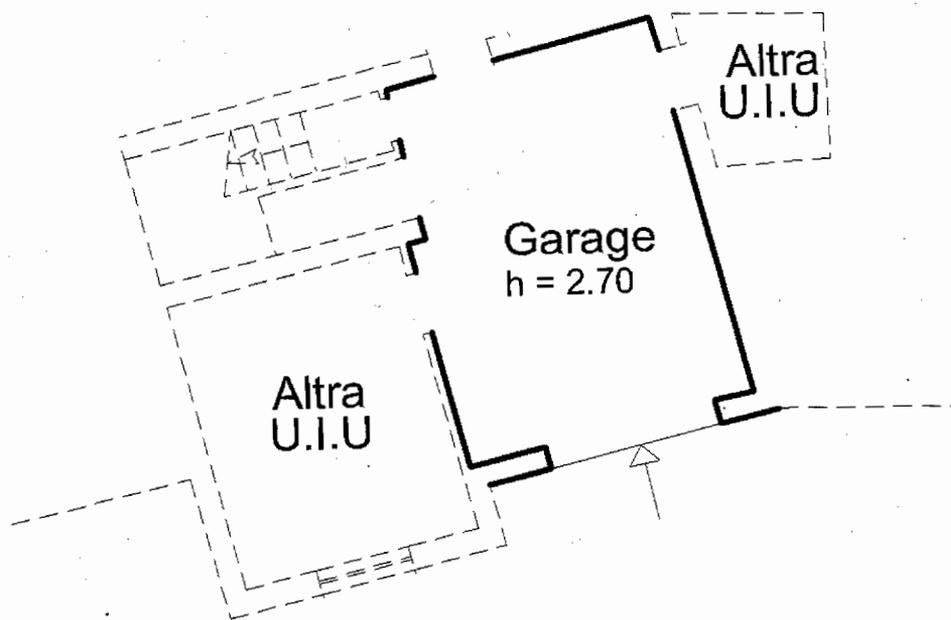
Prov. **Terni**

**N. 798**

Scheda n. **1**

Scala 1: **100**

# Piano seminterrato



**Part.IIa 590**  
**Sub. 2**



Catasto dei fabbricati - Situazione al 28/06/2016 - Comune di SAN GEMINI(H857) - < Foglio: 15 Particella: 590 - Subalterno 30 >  
LOCALITA' CIMIGNANO SNC piano: SI;

Ultima Planimetria in atti













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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **150/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Federico Liti**

**ALLEGATI AL LOTTO 03 CORPO A:**  
**PLANIMETRIA CATASTALE**  
**FOTO**

**Esperto alla stima:** Arch. Enrico Candelori  
**Codice fiscale:** CNDNRC57T14H857K  
**Studio in:** Via Roma 46 - 05029 San Gemini  
**Fax:** 0744-630110  
**Email:** archilento@alice.it  
**Pec:** enrico.candelori@archiworldpec.it

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

Dichiarazione protocollo n. TR0079450 del 01/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gemini

Localita' Cimignano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 590

Subalterno: 10

Compilata da:

Morena Giuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

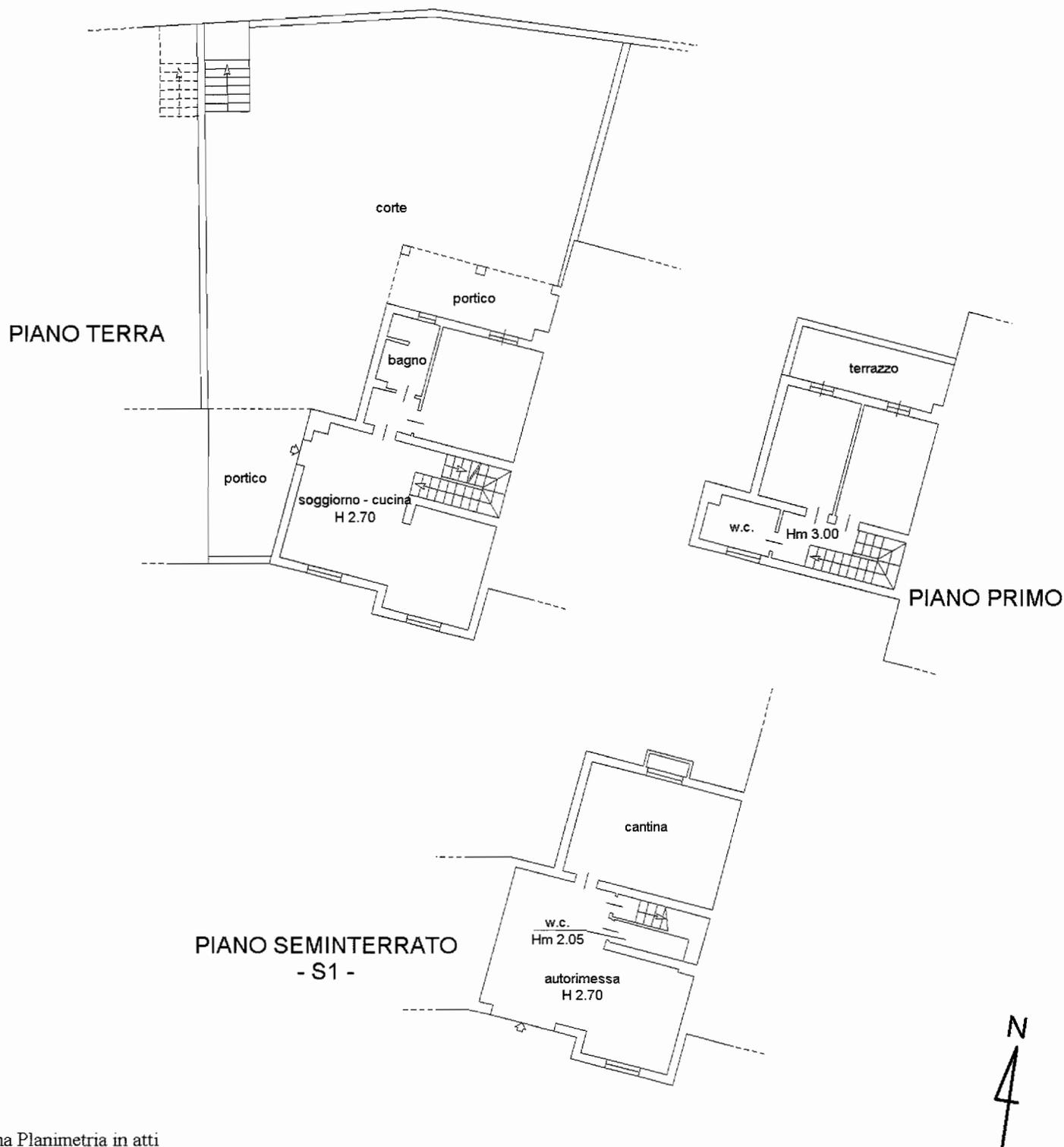
Prov. Terni

N. 1095

Scheda n. 1

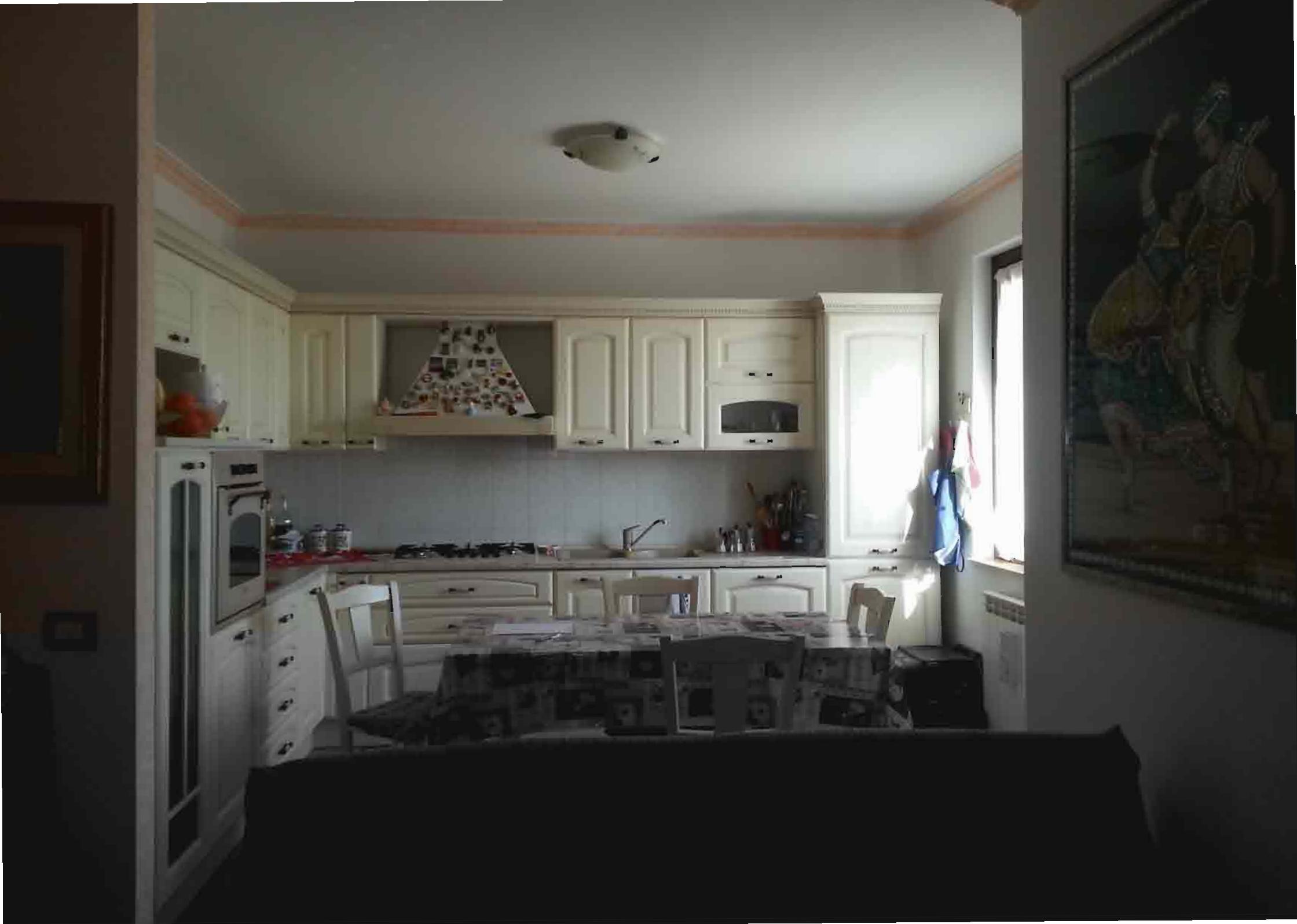
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2016 - Comune di SAN GEMINI(H857) - < Foglio: 15 Particella: 590 - Subalterno 10 >  
LOCALITA' CIMIGNANO piano: T-1-S1;



Ultima Planimetria in atti











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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **150/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Federico Liti**

**ALLEGATI AL LOTTO 04 CORPO A:**  
**PLANIMETRIA CATASTALE**  
**FOTO**

**Esperto alla stima:** Arch. Enrico Candelori  
**Codice fiscale:** CNDNRC57T14H857K  
**Studio in:** Via Roma 46 - 05029 San Gemini  
**Fax:** 0744-630110  
**Email:** archilento@alice.it  
**Pec:** enrico.candelori@archiworldpec.it

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

Dichiarazione protocollo n. TR0079450 del 01/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gemini

Localita' Cimignano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: .

Foglio: 15

Particella: 590

Subalterno: 14

Compilata da:

Morena Giuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

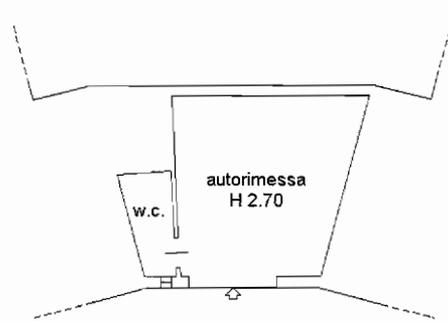
Prov. Terni

N. 1095

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2016 - Comune di SAN GEMINI(H857) - < Foglio: 15 Particella: 590 - Subalterno 14 >  
LOCALITA' CIMIGNANO piano: S1;



**PIANO SEMINTERRATO**  
**- S1 -**

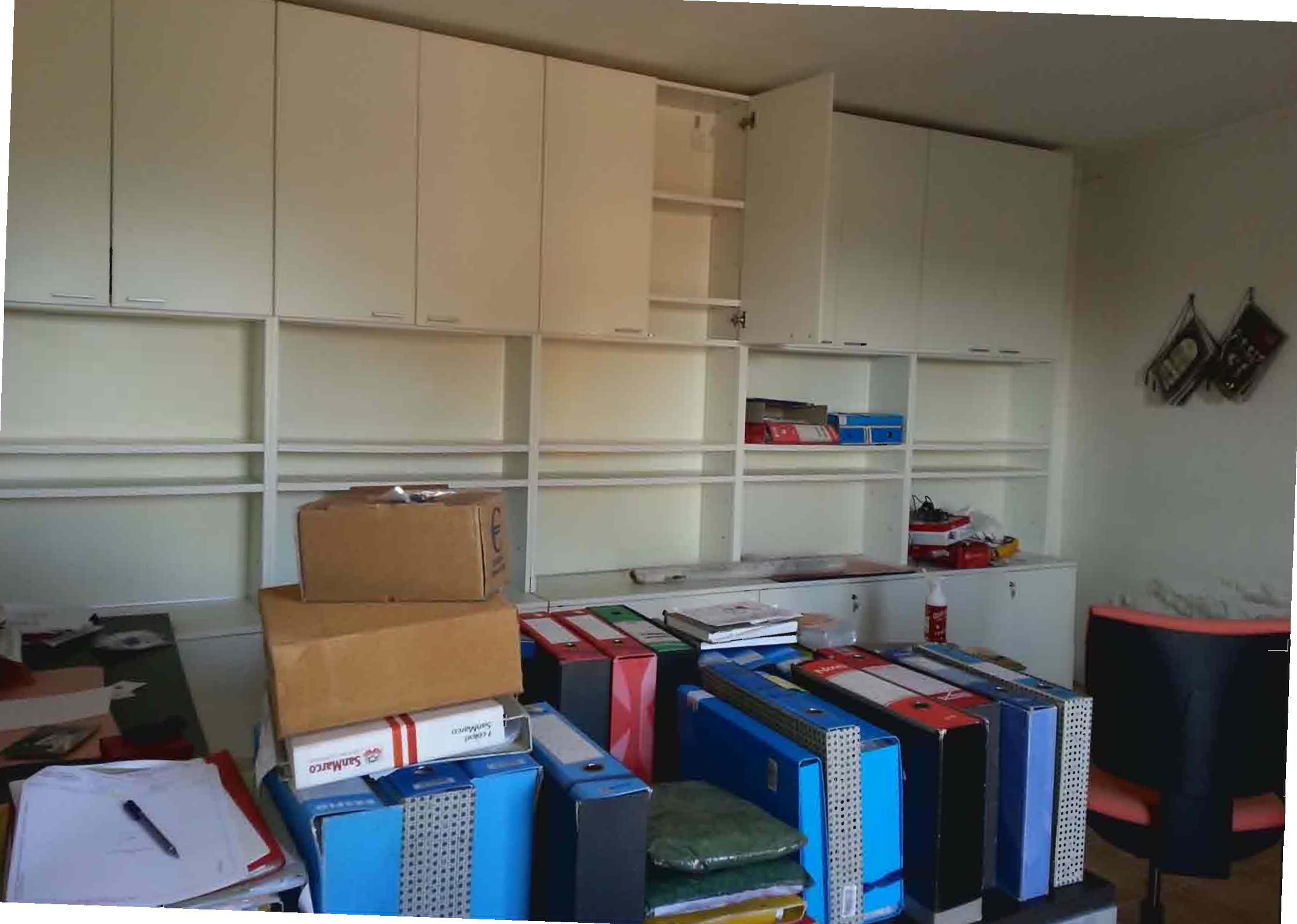


Ultima Planimetria in atti









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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **150/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Federico Liti**

**ALLEGATI AL LOTTO 05 CORPO A:**  
**PLANIMETRIA CATASTALE**  
**FOTO**

**Esperto alla stima:** Arch. Enrico Candelori  
**Codice fiscale:** CNDNRC57T14H857K  
**Studio in:** Via Roma 46 - 05029 San Gemini  
**Fax:** 0744-630110  
**Email:** archilento@alice.it  
**Pec:** enrico.candelori@archiworldpec.it

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

Dichiarazione protocollo n. TR0079450 del 01/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gemini

Localita' Cimignano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 590

Subalterno: 21

Compilata da:

Morena Giuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

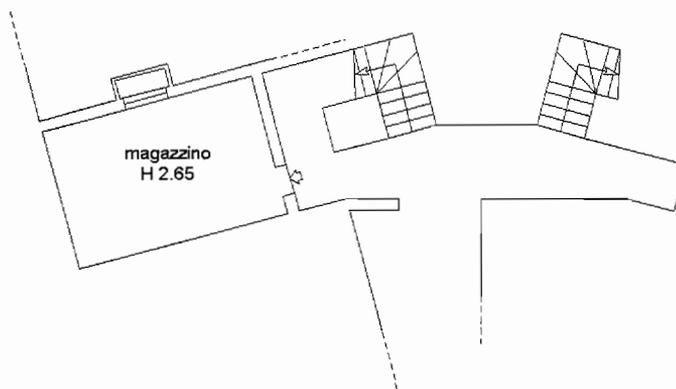
Prov. Terni

N. 1095

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2016 - Comune di SAN GEMINI(H857) - < Foglio: 15 Particella: 590 - Subalterno 21 >  
LOCALITA' CIMIGNANO piano: S1;



PIANO SEMINTERRATO

- S1 -

Ultima Planimetria in atti





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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **150/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Federico Liti**

**ALLEGATI AL LOTTO 06 CORPO A:**  
**MAPPA CATASTALE**

**Esperto alla stima:** Arch. Enrico Candelori  
**Codice fiscale:** CNDNRC57T14H857K  
**Studio in:** Via Roma 46 - 05029 San Gemini  
**Fax:** 0744-630110  
**Email:** archilento@alice.it  
**Pec:** enrico.candelori@archiworldpec.it



N=75400

E=8800

Comune: SAN GEMINI  
Foglio: 15  
Richiedente: CANDELORI ARCH ENRICO X TRIBUNALE DI TERNI  
Scala originale 1:2000  
Dimensioni cartina: 594.000 X 378.000 metri  
Prot. n. 280015753/2018  
3-Mar-2016 10:12:14

Particella: 677

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **150/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Federico Liti**

**ALLEGATI AL LOTTO 07 CORPO A:**  
**MAPPA CATASTALE**

**Esperto alla stima:** Arch. Enrico Candelori  
**Codice fiscale:** CNDNRC57T14H857K  
**Studio in:** Via Roma 46 - 05029 San Gemini  
**Fax:** 0744-630110  
**Email:** archilento@alice.it  
**Pec:** enrico.candelori@archiworldpec.it



N=75400

E=6800

Comune: SAN GEMINI  
Foglio: 15  
Richiedente: CANDELORI ARCH ENRICO X TRIBUNALE DI TERNI  
Scala originale 1:2000  
Dimensioni cartina: 594,000 X 378,000 metri  
Prot. n. 280015753/2018  
3-Mar-2016 10:12:14

Il Particella: 677

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **150/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Federico Liti**

**ALLEGATI AL LOTTO 08 CORPI A-B-C-D:**  
**MAPPA CATASTALE**

**Esperto alla stima:** Arch. Enrico Candelori  
**Codice fiscale:** CNDNRC57T14H857K  
**Studio in:** Via Roma 46 - 05029 San Gemini  
**Fax:** 0744-630110  
**Email:** archilento@alice.it  
**Pec:** enrico.candelori@archiworldpec.it



N=75400

E=6800

Comune: SAN GEMINI  
Foglio: 15  
Richiedente: CANDELORI ARCH ENRICO X TRIBUNALE DI TERNI  
Scala originale 1:2000  
Dimensioni cartina: 594,000 X 378,000 metri  
Prot. n. 280015753/2018  
3-Mar-2016 10:12:14

Il Particella: 677