

---

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

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DELL' UMBRIA SPA**

contro: **Omissis + Altri 1**

N° Gen. Rep. **1/2014**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
16-04-2015

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

Custode Giudiziario: **Avv. Marianna Pesciaioli**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Katia Mancini**

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n° 327  
Iscritta all'Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Terni al n° 953

Codice fiscale: MNCKTA70C60L1170

Partita IVA: 01448070555

Studio in: Strada di San Martino 104 - 05100 Terni

Telefono: 0744-409482

Cellulare: 338-3990294

Fax: 0744-421150

Email: [katia.mancini@studioaedilex.it](mailto:katia.mancini@studioaedilex.it)

Pec: [katia.mancini@archiworldpec.it](mailto:katia.mancini@archiworldpec.it)

Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Terni**  
Via dei Forgiatori 9

**Lotto: 001**

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.**

**Appartamento sito in Terni, Via dei Forgiatori 9**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **omissis** - - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale:  
comunione dei beni - Data Matrimonio: 12-04-1982.

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Omissis nato a Terni il 23/04/1958 (Proprietà per 1000/1000).

**Foglio 90, particella 344, subalterno 2,**

indirizzo: Via dei Forgiatori n. 9;

piano 1°- S1;

categoria A/3, classe 7<sup>^</sup>, consistenza 8,5 vani;

rendita € 395,09 Euro.

**Derivante da:**

Variazione del 10.02.00 n. B00303.1/00 (diversa distribuzione degli spazi interni), dal:

Fg.90 p.lla 344 sub.2, cat. A/4, cl.7<sup>^</sup>, vani 7, via dei Forgiatori n.9, Piano 1°, derivante in seguito alla Voltura del 11.10.86 n. 3223/86 in atti dal 24.09.87, dal:

Fg. 90 p.lla 344 sub.2, cat. A/4, cl. 7<sup>^</sup>, vani 7, via dei Forgiatori n.9,Piano 1°- S1, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87.

**Il Fg. 90 p.lla 344** - Catasto Terreni - attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 680, **deriva** in seguito al Tipo Mappale del 27.04.10 n. 58654.1/10, dal:

Fg.90 p.lla 344, Ente Urbano di mq. 680, derivante in seguito al Frazionamento del 27.04.10 n. 58654.1/10, dal:

Fg.90 p.lla 344, Ente Urbano di mq.820, così censita sin dall'impianto meccanografico del 31.01.71.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NESSUNO

Coerenza e confini: Fg.90 p.lla 344 sub.10 (Omissis), Fg.90 p.lla 344 sub.9

(B.C.N.C.), Fg.90 p.lla 344 sub.8 (Omissis), Fg.90 p.lla 1207 (Omissis), Fg.90 p.lla 1208 (Omissis), Fg.90 p.lla 1206 (Omissis), Fg.90 p.lla 1209 (Omissis), Fg.90 p.lla 344 p.lla 1205 (Omissis), Fg.90 p.lla 1204 (Omissis), Fg.90 p.lla 344 sub.11 (Omissis), Fg.90 p.lla 619 (Omissis - Omissis), Fg.90 p.lla 345 (Omissis, Omissis, Omissis), Fg.90 p.lla 344 sub.3 (Omissis), Fg.90 p.lla 344 sub.4 (Omissis).

Conformità catastale: **si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: B.**

**Garage [C6] sito in Terni, Via dei Forgiatori 9**

**Quota e tipologia del diritto**

**5/6 di Omissis + 1/6 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale Omissis: Omissis

Cod. Fiscale Omissis: Omissis

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Data Matrimonio: 12-04-1982.

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Omissis nato a Terni il 23/04/1958 (proprietà per 1000/1000 – valore errato);

**foglio 90, particella 344, subalterno 3,**

indirizzo: Via dei Forgiatori n.9;

piano terra;

categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 27 mq, rendita € 23,71 euro.

**Derivante da:**

Classamento del 29.05.85 n. 18/A.1/86, in atti dal 03.10.91, dal:

Fg.90 p.lla 344 sub.3, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via dei Forgiatori n. 9, Piano T., così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87.

Il **Fg. 90 p.lla 344** - Catasto Terreni -attualmente un Ente Urbano, della superficie catastale di mq. 680, deriva in seguito al Tipo Mappale del 27.04.10 n. 58654.1/10, dal:

Fg.90 p.lla 344, Ente Urbano di mq. 680, derivante in seguito al Frazionamento del 27.04.10 n. 58654.1/10, dal:

Fg.90 p.lla 344, Ente Urbano di mq.820, così censita sin dall'impianto meccanografico del 31.01.71.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **diversa specificazione della quota del diritto di proprietà (catastalmente intestatario dell'immobile risulta erroneamente Omissis per 1000/1000 di P.P. Mediante voltura catastale dovrà risultare: Omissis per 5/6 di P.P. e Omissis per 1/6 di P.P.).**

Regolarizzabili mediante: **Voltura catastale**

Oneri totali voltura catastale : **€ 250,00**

Coerenza e confini: Fg.90 p.lla 344 sub.10 (Omissis), Fg.90 p.lla 344 sub.9

(B.C.N.C.), Fg.90 p.IIIa 344 sub.8 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 1207 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 1208 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 1206 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 1209(Omissis), Fg.90 p.IIIa 344 p.IIIa 1205 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 1204 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 344 sub.11 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 619 (Omissis - Omissis), Fg.90 p.IIIa 345 (Omissis, Omissis, Omissis), Fg.90 p.IIIa 344 sub.2 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 344 sub.4 (Omissis).

Conformità catastale: **non si dichiara la conformità catastale.**

**Note generali:**

Si segnala inoltre che la planimetria catastale riporta un'altezza interna pari a m.2,40 mentre l'altezza interna reale è pari a m. 2,26.

**Identificativo corpo: C.**

**Magazzino [C2] sito in Terni (Terni) frazione:Terni, Via dei Forgiatori 9**

**Quota e tipologia del diritto**

**5/6 di Omissis + 1/6 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale Omissis: Omissis

Cod. Fiscale Omissis: Omissis

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Data Matrimonio: 12-04-1982.

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Omissis nato a Terni il 23/04/1958 (proprietà per 1000/1000 – valore errato);

**Foglio 90, particella 344, subalterno 4;**

indirizzo Via dei Forgiatori n.9;

piano terra;

categoria C/2, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 16 mq, rendita € 24,79 euro.

**Derivante da:**

Classamento del 29.05.85 n. 18/A.1/86 in atti dal 03.10.91, dal:

Fg. 90 p.IIIa 344 sub. 4, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via dei Forgiatori n.9, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87.

Il **Fg. 90 p.IIIa 344** - Catasto Terreni - attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 680 deriva in seguito al Tipo Mappale del 27.04.10 n. 58654.1/10, dal:

Fg.90 p.IIIa 344, Ente Urbano di mq. 680, derivante in seguito al Frazionamento del 27.04.10 n. 58654.1/10, dal:

Fg.90 p.IIIa 344, Ente Urbano di mq.820, così censita sin dall'impianto meccanografico del 31.01.71.

Millesimi di proprietà di parti comuni:NESSUNO

Coerenza e confini: Fg.90 p.IIIa 344 sub.10 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 344 sub.9 (B.C.N.C.), Fg.90 p.IIIa 344 sub.8 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 1207 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 1208 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 1206 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 1209(Omissis), Fg.90 p.IIIa 344 p.IIIa 1205 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 1204 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 344 sub.11 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 619 (Omissis - Omissis), Fg.90 p.IIIa 345 (Omissis, Omissis,

Omissis), Fg.90 p.lla 344 sub.3 (Omissis), Fg.90 p.lla 344 sub.2 (Omissis).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**a) Diversa specificazione della quota del diritto di proprietà (catastalmente intestatario dell'immobile risulta erroneamente Omissis per 1000/1000 di P.P. Mediante voltura catastale dovrà risultare: Omissis per 5/6 di P.P. e Omissis per 1/6 di P.P.).**

Regularizzabili mediante: **Voltura catastale**

Oneri totali voltura catastale : **€ 250,00**

**b) Diversa distribuzione interna e modifica aperture esterne.**

Regularizzabili mediante: **variazione catastale**

Descrizione delle opere da sanare:

realizzazione di n°1 parete divisoria interna, chiusura di n° 1 finestra, apertura porta.

Oneri totali variazione catastale : **€ 350,00**

Conformità catastale: **non si dichiara la conformità catastale.**

**Note generali:**

Si precisa che la variazione catastale per diversa distribuzione interna e modifica aperture esterne dovrà essere presentata contestualmente al rilascio di autorizzazione edilizia in sanatoria.

Si segnala inoltre che la planimetria catastale riporta un'altezza interna pari a m.2,40 mentre l'altezza interna reale è pari a m. 2,26.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il lotto comprende n.3 beni immobili identificati nella presente relazione con le lettere "A", "B", "C".

Il corpo identificato con la lettera "A" è costituito da appartamento di civile abitazione, posto al primo piano di una palazzina di due piani fuori terra con annesso accessorio: cantina al piano interrato.

Il giardino, la corte di pertinenza, l'unità immobiliare posta al piano terra unitamente a parte delle cantine poste al piano interrato, non sono oggetto di esecuzione.

Il corpo identificato con la lettera "B" è costituito da un garage con corpo indipendente rispetto all'abitazione, posto al piano terra, adiacente al locale magazzino, anch'esso oggetto di esecuzione.

Il corpo identificato con la lettera "C" è costituito da un magazzino con corpo indipendente rispetto all'abitazione, posto al piano terra, adiacente al locale garage, anch'esso oggetto di esecuzione.

Gli unici posti auto di pertinenza dell'abitazione sono rappresentati dal garage suddetto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: inesistenti.

Importanti centri limitrofi: Terni, Narni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali. L'immobile è posto in prossimità dell'area industriale ThyssenKrupp acciaierie di Terni (distanza circa mt.150).

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascate delle Marmore, Parco fluviale del Nera, Gole della Valnerina, campagne e vallate umbre.

**Attrazioni storiche:** Sito archeologico di Carsulae, Rocca Alborno di Narni.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus ca. 300

**Servizi offerti dalla zona:** campo da calcio (qualità buona), piscina comunale.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Appartamento A/3 sito in Terni (Terni),**

Occupato da Omissis, con **contratto di locazione** stipulato in data **15/10/2013** registrato per l'importo di **euro 250,00 con cadenza mensile**.

Durata anni 8 dal 15.10.2013 al 15.10.2021.

**Il canone di locazione non è considerato vile.**

Note:

L'importo pari a € 250,00 comprende complessivamente la locazione dell'unità immobiliare posta in via dei Forgiatori n.9 in Terni, piano primo, costituita da alloggio identificato al N.C.E.U. con foglio 90, part.IIa 344, sub.2; posto auto identificato al foglio 90, part.IIa 344, sub. 3; cantina al piano interrato identificata al foglio 90, part.IIa 344, sub 2, oltre che delle seguenti unità immobiliari non oggetto di esecuzione: cantina identificata al foglio 90, part.IIa 344, sub.11, area urbana identificata al foglio 90, part.IIa 1209, area urbana identificata al foglio 90, p.IIa 344 sub.8.

**DEPOSITO CAUZIONALE: € 500,00**, pari a 2 mensilità, non imputabile in conto pigioni e produttivo di interessi legali.

Il suddetto contratto di locazione è registrato a TERNI il 15/10/2013 ai nn.6184.

**Durata anni 8 da intendersi rinnovato per ulteriori 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art.3 comma 1 della Legge 431/98, almeno 6 mesi prima della scadenza.**

**Si precisa che il contratto è stato stipulato e registrato in data antecedente il pignoramento (data contratto 15.10.2013-data pignoramento: 3.12.2013).**

**Identificativo corpo: B**

**Garage [C6] sito in Terni (Terni),**

Occupato da Omissis, con **contratto di locazione** stipulato in data **15/10/2013** registrato per l'importo di **euro 250,00 con cadenza mensile**.

**Il canone di locazione non è considerato vile.**

Note:

L'importo pari a € 250,00 comprende complessivamente la locazione dell'unità immobiliare posta in via dei Forgiatori n.9 in Terni, piano primo, costituita da alloggio identificato al N.C.E.U. con foglio 90, part.IIa 344, sub.2; posto auto identificato al foglio 90, part.IIa 344, sub. 3; cantina al piano interrato identificata al foglio 90, part.IIa 344, sub 2, oltre che delle seguenti unità immobiliari non oggetto di esecuzione: cantina identificata al foglio 90, part.IIa 344, sub.11, area urbana identificata al foglio 90, part.IIa 1209, area urbana identificata al foglio 90, p.IIa 344 sub.8.

**DEPOSITO CAUZIONALE: € 500,00**, pari a 2 mensilità, non imputabile in conto pigioni e produttivo di interessi legali.

Il suddetto contratto di locazione è registrato a TERNI il 15/10/2013 ai nn.6184.

**Durata anni 8 da intendersi rinnovato per ulteriori 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art.3 comma 1 della Legge 431/98, almeno 6 mesi prima della scadenza.**

**Si precisa che il contratto è stato stipulato e registrato in data antecedente il pignoramento (data contratto 15.10.2013-data pignoramento: 3.12.2013).**

**Identificativo corpo: C**

**Magazzino [C2] sito in Terni (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 attiva a favore di BANCA DELL'UMBRIA 1462 S.P.A. contro Omissis e Omissis** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (durata 15 anni)** - Importo ipoteca: L. 380.000.000 - Importo capitale: L. 190.000.000, gravante su:

-Bene di proprietà di Omissis: 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo economico sita in Comune di Terni, via dei Forgiatori n.9, distinta nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 90 p.lla 344 sub.2, cat A/3, vani 8,5.

-Beni di proprietà di Omissis (per 5/6 della P.P.) e Omissis (per 1/6 della P.P.) del locale ad uso autorimessa sito in Comune di Terni, via dei Forgiatori n.9, distinto nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 90 p.lla 344 sub.3, cat C/6, mq. 27 e del locale ad uso magazzino/deposito sito in Comune di Terni, via dei Forgiatori n.9, distinto nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 90 p.lla 344 sub.4, cat C/2, mq. 16.

A rogito Not. Carlo Filippetti in data 10/07/2000 Rep. **33896** registrato Terni in data 10/07/2000, **trascritto a Terni in data 11/07/2000 al n. 1246.**

**Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A. contro Omissis e Omissis** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (durata 19 anni)** - Importo ipoteca: € 740.000 - Importo capitale: € 370.000, gravante su:

-1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo popolare sita in Comune di Terni, via dei Forgiatori n. 9, distinta nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 90 p.lla 344 sub.1, cat A/4, vani 7 (non oggetto di esecuzione);

-Bene di proprietà di Omissis: 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo economico sita in Comune di Terni, via dei Forgiatori n.9, distinta nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 90 p.lla 344 sub.2, cat A/3, vani 8,5.

-Beni di proprietà di Omissis (per 5/6 della P.P.) e Omissis (per 1/6 della P.P.) del locale ad uso autorimessa sito in Comune di Terni, via dei Forgiatori n.9, distinto nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 90 p.lla 344 sub.3, cat C/6, mq. 27 e del locale ad uso magazzino/deposito sito in Comune di Terni, via dei Forgiatori n.9, distinto nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 90 p.lla 344 sub.4, cat C/2, mq. 16.

A rogito Not.Paolo Cirilli in data 25/10/2005 ai Rep. **23639 trascritto**

a Terni in data 26/10/2005 al n. 3414.

**Nota:**

Si precisa che nel contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria Rep. 23.639 stipulato in data 24.10.2005 a rogito Not. Paolo Cirilli, all'art.6 il notaio dichiara:....." ipoteche , tutte a fronte di mutui estinti e da estinguere all'atto dell'erogazione del presente finanziamento,che la parte finanziata si impegna a cancellare a propria cura e spese".

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C**

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DELL' UMBRIA SPA contro** Omissis e Omissis derivante da Contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria, ai sensi dell'art,38 e seguenti del D.Lgs 01.09.1993 n. 385 a rogito Not.Paolo Cirilli in data 25/10/2005 rep.23639 registrato Terni in data 28/10/2005 e munito di formula esecutiva il 07.11.05, gravante su:

-Bene di proprietà di Omissis: 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo economico sita in Comune di Terni, via dei Forgiatori n.9, distinta nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 90 p.lla 344 sub.2, cat A/3, vani 8,5.

-Beni di proprietà di Omissis (per 5/6 della P.P.) e Omissis (per 1/6 della P.P.) del locale ad uso autorimessa sito in Comune di Terni, via dei Forgiatori n.9, distinto nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 90 p.lla 344 sub.3, cat C/6, mq. 27 e del locale ad uso magazzino/deposito sito in Comune di Terni, via dei Forgiatori n.9, distinto nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 90 p.lla 344 sub.4, cat C/2, mq. 16.

**NOTA: Si precisa che nel pignoramento le quote dei soggetti eseguiti sono state indicate rispettivamente per i propri diritti (di 5/6 Omissis e 1/6 Omissis) anziché per la quota indivisa di 1/1 ciascuno, relativamente ai beni distinti nel N.C.E.U.del Comune di Terni al Fg.90 p.lla 344 sub. 3 e 4.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

**Identificativo corpo: A**

Spese medie: nessuna

Spese scadute: nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

in merito all'accessibilità ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89 l'immobile risponde al requisito dell'adattabilità.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica: non presente**

**Indice di prestazione energetica: classe "G"**

Note Indice di prestazione energetica: il relativo attestato verrà redatto all'atto del trasferimento del bene.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

**Identificativo corpo: B-C**

Spese medie: nessuna

Spese scadute: nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: In merito all'accessibilità ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89 l'immobile risponde al requisito dell'adattabilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica: non presente**

**Indice di prestazione energetica: classe "G"**

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Precedente proprietario:**

dal 06/03/1970 ante ventennio al 29/10/1990 (attuale proprietario):

Omissis,

nato a Trevi il 21 dicembre 1917 in forza dell'Atto ai rogiti dr. Federico Federici, notaio in Terni, in data 6 marzo 1970 rep.n. 94755, registrato a Terni il 16 Marzo 1970 al n. 615 e dell'atto di divisione ai rogiti dr. Luciano Clericò notaio in Terni, in data 11 ottobre 1986 n. 29892 rep. registrato a Terni il 24/10/1986 N. 3797 Vol.560.

**Attuale proprietario:**

Omissis,

(per 1/1 della P.P.)

in forza di atto di donazione da Omissis a rogito Notaio Carlo Filippetti in data 29/10/1990 rep. 15567 registrato Terni in data 19/11/1990 al n. 2713 vol.55, **trascritto a Terni in data 19/11/1990 al n. 6756.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Precedenti proprietari:**

dal 06/03/1970 ante ventennio al 29/10/1990 (attuale proprietario):

Omissis,

nato a Trevi il 21 dicembre 1917 (per i diritti di 2/4):

in forza dell'Atto ai rogiti dr. Federico Federici, notaio in Terni, in data 6 marzo 1970 rep.n. 94755, registrato a Terni il 16 Marzo 1970 al n. 615 e dell'atto di divisione ai rogiti dr. Luciano Clericò notaio in Terni, in data 11 ottobre 1986 n. 29892 rep. registrato a Terni il 24/10/1986 N. 3797 Vol.560.

Omissis,

nato a Trevi il 21 dicembre 1917 (per i diritti di 1/4);

Omissis,  
nata a Terni il 17 Ottobre 1927 (per i diritti di 1/4):  
in forza dell'atto ai rogiti dr. Luciano Clericò notaio in Terni, in data 11 ottobre  
1986 n. 29894 rep. registrato a Terni il 28/10/1986 N. 3857 Vol.561.

Omissis,  
(per i diritti di 1/3):  
in forza di atto di donazione da Omissis e Omissis, a rogito not. Carlo Filippetti di  
Terni in data 29/10/90 rep. 15567, reg.to a Terni il 19.11.90 al n. 2713 vol.55.

**Attuali proprietari:**

Omissis (per i diritti di 2/3):  
in forza di atto di donazione da Omissis e Omissis a rogito not. Carlo Filippetti di  
Terni in data 29/10/90 rep. 15567, reg.to a Terni il 19.11.90 al n. 2713 vol.55.  
(per i diritti di 1/6 IN COMUNIONE DEI BENI):  
in forza di atto di compravendita da Omissis a rogito Notaio Carlo Filippetti in  
Terni in data 29/10/90 rep. 15567, reg.to a Terni il 19.11.90 al n. 2713 vol.55.  
Atto trascritto **a Terni in data 19/11/1990 ai nn. 6756 e 6757.**

Omissis  
(per i diritti di 1/6 IN COMUNIONE DEI BENI):  
in forza di atto di compravendita da Omissis a rogito Notaio Carlo Filippetti in  
Terni in data 29/10/90 rep. 15567, reg.to a Terni il 19.11.90 al n. 2713 vol.55.  
Atto trascritto **a Terni in data 19/11/1990 ai nn. 6756 e 6757.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B-C**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Appartamento sito in Terni, Via dei Forgiatori 9**

Pratica Edilizia: **Licenza di Costruzione N. 27827 in data 13 gennaio 1970**  
Intestazione: Omissis  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Oggetto: nuova costruzione - la Licenza di Costruzione suddetta riguarda una  
porzione di fabbricato in ampliamento alla costruzione originaria ante 1967.

L'immobile è stato oggetto di successive autorizzazioni edilizie di seguito  
elencate:

- 1) **CONCESSIONE EDILIZIA Prot. n. 12880/91, rilasciata in data 6 FEB. 1992**, per  
lavori di ristrutturazione, modifiche interne ed esterne, realizzazione di scala  
esterna, intestata a Omissis ed Omissis;
- 2) **CONCESSIONE EDILIZIA PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA Prot. 884 del 30  
DIC. 1993**, per lavori in variante al progetto approvato con concessione n.  
12880/91, intestata a Omissis ed Omissis.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage [C6] sito in Terni (Terni) frazione:Terni, Via dei Forgiatori 9**

Pratica Edilizia: **Concessione Edilizia in Sanatoria , pratica n. 1230/ ID 257,  
prot.8085/86**  
Intestazione: Omissis e Omissis  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Costruzione di un garage in data 1975  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 21/02/1986  
Rilascio in data 30/08/1996 al n. di prot. 8085/86

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzino [C2] sito in Terni (Terni) frazione:Terni, Via dei Forgiatori 9**

Pratica Edilizia: **Concessione Edilizia in Sanatoria , pratica n. 1230/ ID 257, prot.8085/86**

Intestazione: Omissis e Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Costruzione di un garage in data 1975

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/02/1986

Rilascio in data 30/08/1996 al n. di prot. 8085/86

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

diversa distribuzione interna del locale cantina rispetto al progetto allegato alla Licenza di costruzione n. 27827 del 13.01.1970.

Regolarizzabili mediante: pratica **SCIA in sanatoria**

Descrizione delle opere da sanare:

si ipotizza che in epoca successiva al 18.07.1972 ( data in cui veniva rilasciata l'abitabilità edilizia dal Comune di Terni - senza osservazioni) nei locali cantina oggetto di esecuzione sono state eseguite opere interne difformi rispetto al titolo abilitativo, consistenti nella chiusura di n° 2 porte su muro portante e nella realizzazione di una parete divisoria con annesso passaggio.

Oneri totali comprensivi di oneri concessori a sanatoria, spese tecniche, agibilità e quanto altro richiesto dalla normativa edilizia vigente : **€ 2.500,00** (gli oneri potranno risultare maggiori o minori all'atto della presentazione delle pratiche edilizie).

**Nota:** si precisa che in sede di accesso agli atti presso l'ufficio archivio del Comune di Terni la sottoscritta non ha riscontrato la presenza della relazione di asseverazione delle opere compiute prima dell'entrata in vigore della L.47/85 , a firma di un professionista abilitato, che il proprietario dell'immobile era tenuto a presentare entro il termine di trenta giorni dall'entrata in vigore della stessa legge (art.48).

Conformità edilizia: **non si dichiara la conformità edilizia per il locale accessorio: cantina, identificato al sub.2.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage [C6]**

Irregolarità edilizia: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Magazzino [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

diversa distribuzione interna del locale magazzino rispetto al progetto allegato al Condono Edilizio pratica n. 1230/ID 257, prot.8085/86.

Regolarizzabili mediante: pratica **SCIA in sanatoria**

Descrizione delle opere da sanare:

si ipotizza che in epoca successiva al condono nel locale magazzino oggetto di esecuzione sono stati eseguite opere interne difformi rispetto al titolo abilitativo, consistenti nella realizzazione di una parete divisoria che ha trasformato l'intera superficie in due locali separati, chiusura di n° 1 finestra, realizzazione di nuova apertura.

Si segnala inoltre che la copertura in lamiera del suddetto locale si estende per una superficie maggiore rispetto al progetto assentito.

Oneri totali comprensivi di oneri concessori a sanatoria, spese tecniche, agibilità e quanto altro richiesto dalla normativa edilizia vigente : **€ 2.500,00** (gli oneri potranno risultare maggiori o minori all'atto della presentazione delle pratiche edilizie).

Conformità edilizia: **non si dichiara la conformità edilizia per il locale magazzino, identificato al sub.4.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	<b>P.R.G.</b> approvato con D.C.C. N.307 DEL 15.12.2008
	Zona omogenea: Bc4- Zona b - insediamenti residenziali di completamento (Bc)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	<b>L'edificio si trova all'interno della fascia di rispetto (raggio 200 metri) Rischio Serbatoi area industriale ThyssenKrupp.</b>  Art. 78 delle N.T.A. di P.R.G.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IF 1.0 mc/mq
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	2 piani fuori terra più seminterrato o portico h=2 metri
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-

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

Descrizione :di cui al punto **A**

Appartamento di civile abitazione, posto a piano primo di palazzina costituita da n°2 piani fuori terra e n°1 piano interrato, sito in Terni, prima periferia, Via dei Forgiatori 9. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna e terrazzo di pertinenza. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno-zona pranzo, ripostiglio, vano cucina, disimpegno per la zona notte, n°. 3 camere da letto di cui una con accesso diretto ad un piccolo terrazzo, bagno. Oltre a cantina di pertinenza posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 140,45** (che comprende le superfici ragguagliate della cantina nonché dei terrazzi di pertinenza- quindi le superfici reali sono maggiori) .

**Si precisa che non vi è possibilità di accesso da strada pubblica ma esclusivamente tramite corte esterna (identificata catastalmente al fg.90 p.IIIa 344 sub.8 e fg.90 p.IIIa 1209) sempre di proprietà del debitore ma non oggetto di esecuzione.**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis

Stato Civile: CONIUGATO

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 12-04-1982

Superficie complessiva reale lorda di circa mq **185.3**

Superficie equivalente lorda commerciale di circa mq **140,45**

E' posto al piano primo.

L'edificio è stato costruito prima del 1967, ampliato nel 1970 ristrutturato nel 1992-1993.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 9 (civico), ha un'altezza interna di circa m. 3,15.

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile:

le condizioni generali dell'immobile, considerato l'anno di costruzione (prima costruzione 1956, ampliamento 1970) dello stesso, sono sufficienti. Si rileva la presenza, su alcune pareti interne, di fessurazioni dell'intonaco di circa 1- 2 mm di larghezza e 1-1,5 mt di lunghezza imputabili presumibilmente ad un costante assestamento delle strutture murarie. Le fessurazioni si evidenziano a livello dei giunti tra strutture murarie realizzate nei diversi periodi (nel 1956, nel 1970 e nel 1992). Le stesse non costituiscono comunque elementi di immediata pericolosità dell'immobile. Le fessurazioni sono individuabili rispettivamente:

in prossimità del giunto orizzontale tra la struttura della scala esterna di accesso all'appartamento e il pianerottolo di sbarco della scala (nel punto di contatto tra l'edificio originario e la scala realizzata successivamente, nel 1992);

nelle pareti interne del locale disimpegno tra la zona giorno e la zona notte (nei punti di contatto tra l'edificio originario del 1956 e l'ampliamento realizzato nel 1970);

in una parete interna della camera da letto grande (nel punto di contatto tra l'edificio originario del 1956 e l'ampliamento realizzato nel 1970).

Non è stato possibile verificare a vista se le lesioni abbiano interessato anche lo strato di muratura portante sottostante l'intonaco.

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde, materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Fondazioni	Non verificabili a vista. Tuttavia si ipotizza una struttura continua in pietrame entro cavità del terreno.
Scale	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a. ubicazione: esterna, servoscala : assente, condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: solaio misto in c.a/ laterizio in opera a nervature parallele,condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura portante ,condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente (carrabile per accesso al garage del piano terra) con apertura automatica e ad un anta a battente (pedonale), materiale: acciaio, condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente o anta multipla materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: pvc, condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: cemento, condizioni : sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno, materiale: gres, condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: gres condizioni: sufficienti

**Impianti:**

gli impianti posti al servizio dell'immobile compresi nell'elenco di cui all'art. 1, secondo comma, Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n.37 risultano apparentemente rispondenti alla normativa vigente e alle norme UNI per quanto è stato possibile osservare seppure l'immobile non sia dotato delle necessarie certificazioni.

Antenna	tipologia: parabola condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative
---------	---------------------------------------------------------------------------------------

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V, condizioni:
-----------	-----------------------------------------------------

buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative

Fognatura

tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative

Gas

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in metallo o prolipropilene, condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative

Telefonico

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

Termico

tipologia: autonomo, alimentazione: metano con caldaia esterna posta su terrazzo, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa e in alluminio condizioni: scarse, conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	116,60	1,00	116,60
Terrazza	sup reale lorda	24,20	0,25	6,05
Cantina	sup reale lorda	44,50	0,40	17,80



185,30

140,45

**Accessori:**

A.1 Cantina      intestazione: , partita foglio 90 particella 344, subalterno 2, posto al piano S1 composto da N.2 VANI - Sviluppa una superficie complessiva di 44,50 - Destinazione urbanistica: residenziale.

Descrizione : **Garage [C6]**di cui al punto **B**

Garage posto al piano terra costituito da n.1 locale accessibile dalla corte esterna, posto in adiacenza ad un locale ad uso magazzino. Il fabbricato è composto di un solo piano con copertura in lamiera ondulata su travetti in ferro e tavelloni. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15,28** (superficie ragguagliata quindi la superficie reale è maggiore). **Si precisa che non vi è possibilità di accesso da strada pubblica ma esclusivamente tramite corte esterna (identificata catastalmente al fg.90 p.lla 344 sub.8 e fg.90 p.lla 1209) sempre di proprietà del debitore ma non oggetto di esecuzione.**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**5/6 di Omissis + 1/6 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale Omissis: Omissis

Cod. Fiscale Omissis: Omissis

Superficie complessiva reale lorda di circa mq **30,55**

Superficie equivalente lorda commerciale di circa mq **15,28**

E' posto al piano terra.

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 9 (civico), ha un'altezza interna di circa m. 2,26

E' composto da n. 1 piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile:

le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura                                      tipologia: piana, materiale: lamiera ondulata  
condizioni: sufficienti

Fondazioni                                      Per le fondazioni si ipotizza una struttura a cordolo in

	conglomerato misto a inerti di varia natura entro cavità del terreno.
Solai	tipologia: solaio misto in putrelle di ferro/ laterizio in opera a nervature parallele, condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura portante ,condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente (carrabile per accesso al garage del piano terra) con apertura automatica e ad un anta a battente (pedonale), materiale: acciaio, condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera ondulata, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura mista in tufo, mattoni, pietra, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: cemento, condizioni sufficienti
Pavim. Interna	materiale: cemento, condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: porta basculante, materiale: ferro accessori: nessuno, condizioni: sufficienti
Impianti:	
gli impianti posti al servizio dell'immobile compresi nell'elenco di cui all'art. 1, secondo comma, Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n.37 risultano apparentemente <b>non rispondenti</b> alla normativa vigente e alle norme UNI per quanto è stato possibile osservare. L'immobile non è dotato delle necessarie certificazioni.	
Elettrico	tipologia: fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: insufficienti. conformità: <b>non conforme alle vigenti normative</b> costi necessari per adeguamento: € 500 (i costi sono riferiti al rifacimento dell'impianto elettrico all'interno del locale e potranno variare nel caso in cui dovrà essere predisposta una nuova linea fino al contatore).
Fognatura	assente

Gas assente

Idrico assente

Telefonico assente

Termico assente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale lorda	30,55	0,50	15,28
		<b>30,55</b>		<b>15,28</b>

Accessori: nessuno

Descrizione : **Magazzino [C2]** di cui al punto **C**

Magazzino posto al piano terra costituito da n.1 locale accessibile dalla corte esterna, posto in adiacenza ad un locale ad uso garage. Il fabbricato è composto di un solo piano con copertura in lamiera ondulata. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **7,52**. (superficie ragguagliata quindi la superficie reale è maggiore). **Si precisa che non vi è possibilità di accesso da strada pubblica ma esclusivamente tramite corte esterna (identificata catastalmente al fg.90 p.lla 344 sub.8 e fg.90 p.lla 1209) sempre di proprietà del debitore ma non oggetto di esecuzione.**

**1. Quota e tipologia del diritto****5/6 di Omissis + 1/6 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale Omissis: Omissis

Cod. Fiscale Omissis: Omissis

Superficie complessiva reale lorda di circa mq **18,80**Superficie equivalente lorda commerciale di circa mq **7,52**

E' posto al piano terra.

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 9 (civico), ha un'altezza interna di

circa m. 2,26  
 E' composto da n. 1 piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: sufficiente  
 Condizioni Generali dell'immobile:  
 le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti. Tuttavia la muratura, gli intonaci e la tinteggiatura risultano parzialmente degradati.

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

Copertura	tipologia: piana, materiale: lamiera ondulata condizioni: sufficienti
Fondazioni	Per le fondazioni si ipotizza una struttura a cordolo in conglomerato misto a inerti di varia natura entro cavità del terreno.
Solai	tipologia: solaio misto in putrelle di ferro/ laterizio in opera a nervature parallele, condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura portante ,condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente (carrabile per accesso al garage del piano terra) con apertura automatica e ad un anta a battente(pedonale), materiale: acciaio, condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera ondulata, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura mista in tufo, mattoni pieni e forati, pietra, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: cemento, condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: cemento, condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

gli impianti posti al servizio dell'immobile compresi nell'elenco di cui all'art. 1, secondo comma, Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n.37 risultano apparentemente **non rispondenti** alla normativa vigente e alle norme UNI per quanto è stato possibile osservare. L'immobile non è dotato delle necessarie certificazioni.

Elettrico	tipologia: fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: insufficienti. conformità: <b>non conforme alle vigenti normative</b> costi necessari per adeguamento: € 500 (i costi sono riferiti al rifacimento dell'impianto elettrico all'interno del locale e potranno variare nel caso in cui dovrà essere predisposta una nuova linea fino al contatore).
Fognatura	assente
Gas	assente
Idrico	assente
Telefonico	assente
Termico	assente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup reale lorda	18,80	0,40	7,52
		<b>18,80</b>		<b>7,52</b>

Accessori: nessuno

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito si espongono i criteri adottati per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo

scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'analisi delle fonti ufficiali ed officiose del mercato immobiliare locale ha concesso alla sottoscritta esperta di individuare una **forbice di valori per i beni da stimare compresa tra i 450 e i 650 euro per ogni mq. di superficie commerciale, collocando il bene nella categoria delle abitazioni site nella fascia periferica, allo stato abitabile, ma da ristrutturare. A partire da questi valori è stato possibile risalire al valore di mercato da attribuire ai beni in esame, stimato in 650 euro per ogni mq.**, applicando comunque opportuni adeguamenti che hanno tenuto conto dello stato di manutenzione e d'uso sia dell'appartamento che dei locali cantina, garage e magazzino, dello stato di possesso "occupato", della particolare localizzazione dell'immobile a ridosso dell'area industriale e all'interno della fascia di rispetto rischio serbatoi, della assenza di parcheggi e servizi nelle immediate vicinanze.

Gli adeguamenti hanno riguardato i locali garage e magazzino. In particolare per il garage si è applicato un aggiustamento del valore ordinario in detrazione nella percentuale del 40%, mentre per il locale magazzino si è applicato un aggiustamento del valore ordinario in detrazione nella percentuale del 60%.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Urbanistica ed Edilizia del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Listino dei Prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al III Trimestre 2014. Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Terni che nelle frazioni dello stesso Comune, relativamente ad immobili della tipologia simile a quella dei beni oggetto di esecuzione.

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	con annesso Cantina	140,45	185,30	91.292,50	91.292,50
B		15,28	30,55	5.959,20	5.959,20
C		7,52	18,80	1.955,20	1.955,20

---

99.206,90      99.206,90

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	<b>€ 14.881,03</b>
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	<b>nessuno</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 5.850,00</b>
Attestato Certificazione Energetica	<b>€ 300,00</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, :	<b>€ 78.175,87</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 78.175,87</b>

Data generazione:  
08-02-2015 12:02:47

L'Esperto alla stima  
**Arch. Katia Mancini**



**EI. 1/2014 - LOTTO 001**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



**VISTA AEREA**



**VISTA ESTERNA**

*Arch. Katia Mancini – STUDIOAEDILEXASSOCIATI – Strada di San Martino 104 – 05100 Terni-  
Tel. 0744.409482 – Fax 0744.421150 – e.mail: [katia.mancini@studioaedilexassociati.it](mailto:katia.mancini@studioaedilexassociati.it)  
– [katia.mancini@archiworldpec.it](mailto:katia.mancini@archiworldpec.it)*



**EI. 1/2014 - LOTTO 001**



VISTA ESTERNA



VISTA DA VIA DEI FORGIATORI



**EI. 1/2014 - LOTTO 001**



**CORTE ESTERNA**



**PAVIMENTAZIONE ESTERNA**

**EI. 1/2014 - LOTTO 001**



TERRAZZA FRONTE STRADA (INGRESSO)



TERRAZZA FRONTE POSTERIORE



**EI. 1/2014 - LOTTO 001**



VISTA ESTERNA



CUCINA

**EI. 1/2014 - LOTTO 001**



CUCINA



CORRIDOIO

El. 1/2014 - LOTTO 001



SOGGIORNO



SOGGIORNO



**EI. 1/2014 - LOTTO 001**



CAMERA DA LETTO



CAMERA DA LETTO

**EI. 1/2014 - LOTTO 001**



CAMERA DA LETTO



ZONA PRANZO



**EI. 1/2014 - LOTTO 001**



ZONA PRANZO



BAGNO

**EI. 1/2014 - LOTTO 001**



BAGNO



BAGNO



**EI. 1/2014 - LOTTO 001**



**INGRESSO GARAGE**



**EI. 1/2014 - LOTTO 001**



**MAGAZZINO**





**EI. 1/2014 - LOTTO 001**



**COPERTURA MAGAZZINO**



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

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DELL' UMBRIA SPA**

contro: **Omissis + Altri 1**

N° Gen. Rep. **283/15 riunita alla procedura**  
**RG n. 1/2014**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
07-07-2016

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

Custode Giudiziario:**Avv. Marianna Pesciaioli**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Identificativo corpo: D  
-supplemento di perizia-  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Katia Mancini**  
Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n° 327  
Iscritta all'Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Terni al n° 953  
Codice fiscale: MNCKTA70C60L117O  
Partita IVA: 01563950557  
Studio in: Strada di San Martino 104 - 05100 Terni  
Cellulare: 338-3990294  
Fax: 0744-421150  
Email: [katia.mancini@studioaedilex.it](mailto:katia.mancini@studioaedilex.it)  
Pec: [katia.mancini@archiworldpec.it](mailto:katia.mancini@archiworldpec.it)



Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Terni**  
Via dei Forgiatori 9

**Premessa:**

la presente perizia riguarda il locale ad uso cantina identificato al Catasto fabbricati al **Fg.90 p.IIIa 344, sub.11**, di seguito identificato con la lettera: **D**.

Essa costituisce parte integrante e sostanziale della valutazione del **LOTTO 001**, i cui beni immobili oggetto di vendita sono dunque complessivamente identificati con le lettere **A-B-C-D**.

Per la valutazione dei corpi A-B-C si rimanda alla perizia depositata in data 13.02.2015 (RG n.1/2014).

Il prezzo base d'asta del lotto è integrato e aggiornato a seguito del supplemento di valutazione del corpo D.

**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: D.**

**Cantina [C2] sita in Terni (Terni) frazione: Terni, Via dei Forgiatori 9**

**Quota e tipologia del diritto**

**3/4 di Omissis + 1/4 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale Omissis: Omissis

Cod. Fiscale Omissis: Omissis

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Data Matrimonio: 12-04-1982.

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

**Omissis** nato a Terni il 23/04/1958 (proprietà per 1/1 – valore errato);

**Foglio 90, particella 344, subalterno 11;**

indirizzo Via dei Forgiatori n.9;

piano interrato S1;

categoria C/2, classe 6<sup>Λ</sup>, consistenza 17 mq, superficie catastale totale :24

mq, rendita € 36,88 euro.

**Deriva** in seguito alla variazione del 09.11.15 (inserimento in visura dei dati di superficie) **dal:**

- **Fg.90 p.IIIa 344 sub.11**, cat. C/2, cl. 6<sup>Λ</sup>, mq 17, via dei Forgiatori n.9, Piano S1, derivante in seguito alla divisione del 06.05.10 n. 3254.1/10, dal:
- **Fg. 90 p.IIIa 344 sub. 1**, cat. A/4, cl. 7<sup>Λ</sup>, vani 7, via dei Forgiatori n.9, Piano T, derivante in seguito alla Voltura del 11.10.86 n.3223/86 in atti dal 24.11.74, dal:
- **Fg. 90 p.IIIa 344 sub. 1**, cat. A/4, cl. 7<sup>Λ</sup>, vani 7, via dei Forgiatori n.9, Piano T-



- S1, derivante in seguito all'ampliamento n. 3374/72 in atti dal 28.11.74, dal:
- **Fg. 90 p.IIIa 344 sub. 1**, cat. A/4, cl. 7<sup>Λ</sup>, vani 4, via dei Forgiatori-Loc.Prisciano n.9, Piano T-S1, costituita al n. 1863/70 in atti dal 28.11.74 in testa a **Omissis**.
  - Il **Fg. 90 p.IIIa 344** - Catasto Terreni - attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 680 deriva in seguito al Tipo Mappale del 27.04.10 n. 58654.1/10, dal:  
Fg.90 p.IIIa 344, Ente Urbano di mq. 680, derivante in seguito al Frazionamento del 27.04.10 n. 58654.1/10, dal:  
Fg.90 p.IIIa 344, Ente Urbano di mq.820, così censita sin dall'impianto meccanografico del 31.01.71.  
Corrispondente al Cessato Catasto Gregoriano alla: Mappa Rocca S.Zenone n. 428/R/M.

Millesimi di proprietà di parti comuni:NESSUNO

Coerenza e confini: Fg.90 p.IIIa 344 sub.10 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 344 sub.2 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 344 sub.8 (Omissis), Fg.90 p.IIIa 1208 (Omissis).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**a) Diversa specificazione della quota del diritto di proprietà (catastalmente intestatario dell'immobile risulta erroneamente Omissis per 1/1 di P.P. Mediante voltura catastale dovrà risultare: Omissis per 3/4 di P.P. e Omissis per 1/4 di P.P.).**

Regolarizzabili mediante: **Voltura catastale**

Oneri totali voltura catastale : **€ 250,00**

**b) Diversa rappresentazione grafica dell'altezza interna (la planimetria catastale riporta un'altezza interna pari a m. 2,20 mentre l'altezza interna reale è pari a m. 2,25).**

Regolarizzabili mediante: **pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica.**

Oneri totali pratica DOCFA : **€ 300,00**

Conformità catastale: **non si dichiara la conformità catastale.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il corpo identificato con la lettera "D" è costituito da un locale adibito a cantina, posto al piano interrato di un fabbricato di civile abitazione.

**Caratteristiche zona**: periferica normale

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

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: inesistenti.

Importanti centri limitrofi: Terni, Narni.

**Caratteristiche zone limitrofe**: industriali. L'immobile è posto in prossimità dell'area industriale ThyssenKrupp acciaierie di Terni (distanza circa mt.150).

**Attrazioni paesaggistiche**: Cascate delle Marmore, Parco fluviale del Nera, Gole della Valnerina, campagne e vallate umbre.

**Attrazioni storiche**: Sito archeologico di Carsulae, Rocca Alborno di Narni.

**Principali collegamenti pubblici**: Autobus ca. 300 m.

**Servizi offerti dalla zona**: campo da calcio (qualità buona), piscina comunale.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Identificativo corpo: D

#### Cantina C/2 sito in Terni (Terni),

Occupata da Omissis, con **contratto di locazione** stipulato in data **15/10/2013** registrato per l'importo di **euro 250,00 con cadenza mensile**.

Durata anni 8 dal 15.10.2013 al 15.10.2021.

**Il canone di locazione non è considerato vile.**

Note:

L'importo pari a € 250,00 comprende complessivamente la locazione dell'unità immobiliare posta in via dei Forgiatori n.9 in Terni, piano primo, costituita da alloggio identificato al N.C.E.U. con foglio 90, part.IIa 344, sub.2; posto auto identificato al foglio 90, part.IIa 344, sub. 3; cantina al piano interrato identificata al foglio 90, part.IIa 344, sub 2, cantina al piano interrato identificata al foglio 90, part.IIa 344, sub.11, oltre che delle seguenti unità immobiliari non oggetto di esecuzione: area urbana identificata al foglio 90, part.IIa 1209, area urbana identificata al foglio 90, p.IIa 344 sub.8.

**DEPOSITO CAUZIONALE: € 500,00**, pari a 2 mensilità, non imputabile in conto pigioni e produttivo di interessi legali.

Il suddetto contratto di locazione è registrato a TERNI il 15/10/2013 ai nn.6184.

**Durata anni 8 da intendersi rinnovato per ulteriori 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art.3 comma 1 della Legge 431/98, almeno 6 mesi prima della scadenza.**

**Si precisa che il contratto è stato stipulato e registrato in data antecedente il pignoramento (data contratto 15.10.2013-data pignoramento: 3.12.2013).**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria attiva a favore di Omissis contro Omissis e Omissis** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (durata 20 anni)** - Importo ipoteca: Lire 830.000.000 - Importo capitale: Lire 415.000.000, gravante su:

-Bene di proprietà di Omissis (per 3/4 della P.P.) e Omissis (per 1/4 della P.P. - terzo datore di ipoteca) dell'abitazione di tipo economico sita in Comune di Terni, via dei Forgiatori n.9, distinta nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 90 p.IIa 344 sub.1, cat A/4, vani 7.

A rogito Not.Carlo Filippetti in data 26/07/2001 ai Rep. **35716 trascritto a Terni in data 27/07/2001 al n. 1308.**

**Ipoteca volontaria attiva a favore di Omissis contro Omissis e**

Omissis derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (durata 19 anni)** - Importo ipoteca: € 740.000 - Importo capitale: € 370.000, gravante su:

-Bene di proprietà di Omissis: 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo economico sita in Comune di Terni, via dei Forgiatori n.9, distinta nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 90 p.lla344 sub.2, cat A/3, vani 8,5.

-Beni di proprietà di Omissis (per 5/6 della P.P.) e Omissis (per 1/6 della P.P. - terzo datore di ipoteca) del locale ad uso autorimessa sito in Comune di Terni, via dei Forgiatori n.9, distinto nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 90 p.lla 344 sub.3, cat C/6, mq. 27 e del locale ad uso magazzino/deposito sito in Comune di Terni, via dei Forgiatori n.9, distinto nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 90 p.lla 344 sub.4, cat C/2, mq. 16.

-Bene di proprietà di Omissis (per 3/4 della P.P.) e Omissis (per 1/4 della P.P. - terzo datore di ipoteca) dell'abitazione di tipo economico sita in Comune di Terni, via dei Forgiatori n.9, distinta nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 90 p.lla 344 sub.1, cat A/4, vani 7.

A rogito Not.Paolo Cirilli in data 25/10/2005 ai Rep. **23639 trascritto a Terni in data 26/10/2005 al n. 3414.**

**Nota:**

**La particella 344 sub.1 ha dato origine alla p.lla 344 sub.10 e p.lla 344 sub.11 in seguito a divisione catastale del 06/05/2010 n.3254.1/2010 in atti dal 06/05/2010 (protocollo n. TR0063516).**

Si precisa che a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma di Notaio Vincenzo Clericò in data **06/07/2010** numero repertorio 22496/11096 (annotazione presentata presso la conservatoria dei R.R.I.I. di Terni in data 23/07/2010, registro particolare n. 1854, registro generale n.9022) si procedeva a liberare dall'ipoteca iscritta in data 26/10/2005 al n. 3414 di formalità, l'abitazione di tipo popolare sita in Comune di Terni, via dei Forgiatori n. 9, distinta nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 90 p.lla 344 sub.10, cat A/4, vani 7 (non oggetto di esecuzione).

**Si precisa che nel contatto di finanziamento con garanzia ipotecaria Rep. 23639 stipulato in data 24.10.2005 a rogito Not. Paolo Cirilli, all'art.6 il notaio dichiara:....." ipoteche , tutte a fronte di mutui estinti e da estinguere all'atto dell'erogazione del presente finanziamento,che la parte finanziata si impegna a cancellare a propria cura e spese".**

**Dati precedenti relativi al corpo: D**

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento a favore di** Omissis **contro** Omissis **e** Omissis, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Terni in data 18 dicembre 2015 al n. 8235, derivante da Contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria, ai sensi dell'art.38 e seguenti del D.Lgs 01.09.1993 n. 385 a rogito Not.Paolo Cirilli in data 25/10/2005 rep.23639 registrato Terni in data 28/10/2005 e munito di formula esecutiva il 07.11.05, gravante su:

-Bene di proprietà di Omissis (per 3/4 della P.P.) e Omissis (per 1/4 della P.P.) dell'immobile sito in Comune di Terni, via dei Forgiatori

n.9, distinto nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 90 p.lla 344 sub.11, cat C/2, consistenza 17 mq.

**NOTA: Si precisa che nel pignoramento le quote dei soggetti eseguiti sono state indicate rispettivamente per i propri diritti (di 3/4 Omissis e 1/4 Omissis) anziché per la quota indivisa di 1/1 ciascuno, relativamente al bene distinto nel N.C.E.U.del Comune di Terni al Fg.90 p.lla 344 sub.11.**

#### **Dati precedenti relativi al corpo: D**

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: nessuna

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

Spese medie: nessuna

Spese scadute: nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: In merito all'accessibilità ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89 l'immobile risponde al requisito dell'adattabilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica: non presente**

**Indice di prestazione energetica: non pertinente poiché trattasi di locale non adibito alla permanenza di persone**

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **Precedenti proprietari:**

dal 13/05/1952 ante ventennio al 27/07/2001 (attuali proprietari):

##### **per formalità n. 1757 del 13/5/1952**

Omissis fu Omissis,

(per i diritti di 1/1):

in forza dell'atto al rogito dr. Luigi Mino Filippetti notaio in Montecastrilli, in data 15 aprile 1952 n. 2212 rep., registrato a Terni il 03/05/52 N. 2139 vol.172, mediante il quale la signora Omissis fu Omissis vende al signor Omissis fu Omissis, che accetta e acquista: rata di terra in Terni, Voc.Prisciano, distinta al Catasto Rustico di Terni (Mutazione 810), in mappa Rocca S.Zenone n°428/R/M di tavole 0,846. La superficie reale è di mq.758.

##### **per formalità n. 1468 del 26/3/1970**

Omissis,

nato a Trevi il 21 dicembre 1917 (per i diritti di 1/2);

in forza dell'atto al rogito dr. Federico Federici notaio in Terni, in data 6 marzo 1970 n. 94755 rep. registrato a Terni il 16/03/1970 N. 615 vol.180, mediante il

quale il signor Omissis (nato a Trevi il 12 marzo 1910) cede, vende e trasferisce a favore del signor Omissis, che accetta e acquista, tutti i diritti e quota di comproprietà pari ad 1/2 del seguente immobile:

casa con piccola area annessa uso giardino, sita in Terni, località Prisciano, via dei Forgiatori n.9, costituita da 2 vani al piano scantinato, 2 vani ed accessori al piano rialzato e da 2 vani ed accessori al primo piano, non ancora accatastata al N.C.E.U. di Terni, ove risulta denunciata con scheda n.ri 0259563 e 0259564, registrate il 28.2.70 rispettivamente ai n.ri 49178 e 49179.

Omissis,

nato a Trevi il 12 marzo 1910 (per i diritti di 1/2):

in forza dell'atto al rogito dr. Federico Federici notaio in Terni, in data 6 marzo 1970 n. 94755 rep. registrato a Terni il 16/03/1970 N. 615 vol.180, mediante il quale il signor Omissis (nato a Trevi il 12 marzo 1910) cede, vende e trasferisce a favore del signor Omissis, che accetta e acquista, tutti i diritti e quota di comproprietà pari ad 1/2 del seguente immobile:

casa con piccola area annessa uso giardino, sita in Terni, località Prisciano, via dei Forgiatori n.9, costituita da 2 vani al piano scantinato, 2 vani ed accessori al piano rialzato e da 2 vani ed accessori al primo piano, non ancora accatastata al N.C.E.U. di Terni, ove risulta denunciata con scheda n.ri 0259563 e 0259564, registrate il 28.2.70 rispettivamente ai n.ri 49178 e 49179.

**per formalità n. 5999 del 7/11/1986**

Omissis,

nato a Trevi il 12 marzo 1910 (per i diritti di 1/1):

in forza di atto di divisione di diritti a rogito notaio Luciano Clericò di Terni in data 11/10/86 rep. 29892, reg.to a Terni il 24.10.86 al n. 3797.

**per formalità n. 6720 del 15/11/1993**

Omissis,

nato a Terni il 23 aprile 1958 (per i diritti di 1/2 – NUDO PROPRIETARIO),

in forza di testamento pubblicato il 2 marzo 1993 rep. 19823 per notaio Filippetti Carlo reg.to a Terni il 19.3.93 al n. 528 vol 659, giusta dichiarazione di successione n. 2 vol.734 presentata all'Ufficio del registro di Terni il 18 ottobre 1993.

Omissis,

nato a Terni il 28 febbraio 1950 (per i diritti di 1/2 – NUDO PROPRIETARIO),

in forza di testamento pubblicato il 2 marzo 1993 rep. 19823 per notaio Filippetti Carlo reg.to a Terni il 19.3.93 al n. 528 vol 659, giusta dichiarazione di successione n. 2 vol.734 presentata all'Ufficio del registro di Terni il 18 ottobre 1993.

Omissis,

nata a Terni il 31 maggio 1923 (USUFRUTTO per 1/1),

in forza di testamento pubblicato il 2 marzo 1993 rep. 19823 per notaio Filippetti Carlo reg.to a Terni il 19.3.93 al n. 528 vol 659, giusta dichiarazione di successione n. 2 vol.734 presentata all'Ufficio del registro di Terni il 18 ottobre 1993.

-l'usufruttuaria generale signora Omissis è deceduta il 7.12.1994.

**Attuali proprietari:**

**per formalità n. 4965 del 27/7/2001**

Omissis

nato a Terni il 23 aprile 1958 (**per i diritti di 3/4 coniugato IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI**):

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Filippetti in Terni in data 26/07/2001 rep. 35714, reg.to a Terni il 10.08.2001 al n. 2399 serie 1V.

Omissis

Nata a Spoleto il 21 gennaio 1960 (**per i diritti di 1/4 coniugata IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI**):

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Filippetti in Terni in data 26/07/2001 rep. 35714, reg.to a Terni il 10.08.2001 al n. 2399 serie 1V.

**Dati precedenti relativi al corpo: D**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Cantina sita in Terni, Via dei Forgiatori 9**

La costruzione dell'immobile è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.  
Successiva pratica edilizia: **Licenza di Costruzione N. 27827 in data 13 gennaio 1970**

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione - la Licenza di Costruzione suddetta riguarda una porzione di fabbricato in ampliamento alla costruzione originaria ante 1967.

L'immobile è stato oggetto di successive autorizzazioni edilizie di seguito elencate:

1) **CONCESSIONE EDILIZIA** Prot. n. **12880/91, rilasciata in data 6 FEB. 1992**, per lavori di ristrutturazione, modifiche interne ed esterne, realizzazione di scala esterna, intestata a Omissis ed Omissis;

2) **CONCESSIONE EDILIZIA PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA** Prot. **884 del 30 DIC. 1993**, per lavori in variante al progetto approvato con concessione n. 12880/91, intestata a Omissis ed Omissis.

**Dati precedenti relativi al corpo: D**

### **7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

diversa distribuzione interna del locale cantina rispetto al progetto allegato alla Licenza di costruzione n. 27827 del 13.01.1970.

Regolarizzabili mediante: pratica **SCIA in sanatoria**

Descrizione delle opere da sanare:

si ipotizza che in epoca successiva al 18.07.1972 ( data in cui veniva rilasciata l'abitabilità edilizia dal Comune di Terni - senza osservazioni) nel locale cantina oggetto di esecuzione sono state eseguite opere interne difformi rispetto al titolo abilitativo, consistenti nella chiusura di n° 1 porta su muro portante adiacente alla cantina annessa all'appartamento posto al piano terra identificato catastalmente come sub.10 (non oggetto di esecuzione) e nella realizzazione di una parete divisoria con apertura di collegamento con la cantina annessa all'appartamento identificato catastalmente come sub.2 (anch'esso oggetto di esecuzione).

Si riscontra inoltre una diversa posizione della piccola finestra posta a livello della pavimentazione esterna.

Oneri totali comprensivi di oneri concessori a sanatoria, spese tecniche, agibilità e quanto altro richiesto dalla normativa edilizia vigente: già conteggiati per regolarizzare i locali cantina annessi al corpo A (si rimanda al punto 7.1 - dati relativi ai corpi A - della perizia depositata in data 13.02.2015).

**Nota:** si precisa che in sede di accesso agli atti presso l'ufficio archivio del

Comune di Terni la sottoscritta non ha riscontrato la presenza della relazione di asseverazione delle opere compiute prima dell'entrata in vigore della L.47/85 , a firma di un professionista abilitato, che il proprietario dell'immobile era tenuto a presentare entro il termine di trenta giorni dall'entrata in vigore della stessa legge (art.48).

Conformità edilizia: **non si dichiara la conformità edilizia per il locale cantina identificato al sub.11.**

**Dati precedenti relativi al corpo: D**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	<b>P.R.G.</b> approvato con D.C.C. N.307 DEL 15.12.2008
	Zona omogenea: Bc4- Zona b - insediamenti residenziali di completamento (Bc)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	<b>L'edificio si trova all'interno della fascia di rispetto (raggio 200 metri) Rischio Serbatoi area industriale ThyssenKrupp.</b>  Art. 78 delle N.T.A. di P.R.G.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IF 1.0 mc/mq
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	2 piani fuori terra più seminterrato o portico h=2 metri
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	-

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi al corpo: D**

Descrizione: di cui al punto **D**

Cantina posta a piano interrato di palazzina ad uso civile abitazione (costituita da n°2 piani fuori terra e n°1 piano interrato), sita in Terni, prima periferia, Via dei Forgiatori 9. L'accesso alla cantina avviene tramite scala interna comune e cantina identificata catastalmente al fg.90 p.lla 344 sub.2, oggetto di esecuzione oltre che tramite corte esterna. Il locale è composto da un unico ambiente. Sviluppata una superficie lorda equivalente di circa **mq 8,40**.

**Si precisa che non vi è possibilità di accesso diretto da strada pubblica ma esclusivamente tramite corte esterna (identificata catastalmente al fg.90 p.lla 344 sub.8 e fg.90 p.lla 1209 rispettivamente di consistenza catastale 495 mq e 55 mq) sempre di proprietà del debitore ma non oggetto di esecuzione.**

**Dovrà essere costituita servitù di passaggio carrabile e pedonale, da esercitarsi in qualsiasi tempo e con ogni mezzo, a favore della parte acquirente, a carico dell'area urbana contraddistinta con la particella 344 sub.8 e particella 1209 di proprietà dei signori Omissis e Omissis non oggetto di esecuzione.**

**Si precisa che la stessa servitù è stata già costituita a favore dell'attuale proprietario dell'appartamento contraddistinto con la particella 344 sub.10 posto al piano terra** (in forza di atto di compravendita a rogito Vincenzo Clericò in Terni in data 6/07/2010 rep. 22497, reg.to a Terni il 16.07.2010 al n. 5752 serie 1T).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**3/4 di Omissis + 1/4 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale Omissis: Omissis

Cod. Fiscale Omissis: Omissis

Superficie complessiva reale lorda di circa mq **21,00**

Superficie equivalente lorda commerciale di circa mq **8,40**

E' posto al piano interrato.

L'edificio è stato costruito prima del 1967, ampliato nel 1970, ristrutturato nel 1992-1993.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 9 (civico), ha un'altezza interna di m. 2,25

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile:

le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti. Tuttavia la muratura, gli intonaci e la tinteggiatura risultano parzialmente degradati.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:



Fondazioni	Per le fondazioni si ipotizza una struttura a cordolo in conglomerato misto a inerti di varia natura entro cavità del terreno.
Scale	Tipologia: a rampe parallele Materiale: cemento e laterizio contro terra, soglie in parte in travertino, in parte finitura in cemento Ubicazione: interna, di uso comune Condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio in laterocemento non intonacato, condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura portante ,condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Tipologia: anta a battente Materiale: ferro e vetro Protezione: assente Condizioni: sufficienti
Infissi interni	Tipologia: doppia anta a battente Materiale: legno Condizioni: da ristrutturare
Pareti	materiale: muratura mista in pietra e tufo, pareti controterra in cemento armato. coibentazione: inesistente, rivestimento: rinzaffo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: mattonelle di graniglia, condizioni: sufficienti
Portone di ingresso vano scala	tipologia: due ante a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Impianti:

gli impianti posti al servizio dell'immobile compresi nell'elenco di cui all'art. 1, secondo comma, Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n.37 risultano apparentemente **non rispondenti** alla normativa vigente e alle norme UNI per quanto è stato possibile osservare. L'immobile non è dotato delle necessarie certificazioni.

Elettrico	tipologia: fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: insufficienti. conformità: <b>non conforme alle vigenti normative</b> costi necessari per adeguamento: € 500 (i costi sono riferiti al rifacimento dell'impianto elettrico all'interno del locale e potranno variare nel caso in cui dovrà essere predisposta una nuova linea fino al
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

contatore).

Fognatura	assente
Gas	assente
Idrico	assente
Telefonico	assente
Termico	assente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup reale lorda	21,00	0,40	8,40
		<b>21,00</b>		<b>8,40</b>

Accessori: nessuno

## **8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: integrata e aggiornata a seguito del supplemento di perizia del corpo D**

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

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito si espongono i criteri adottati per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in

recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'analisi delle fonti ufficiali ed officiose del mercato immobiliare locale ha concesso alla sottoscritta esperta di individuare una **forbice di valori per i beni da stimare compresa tra i 450 e i 650 euro per ogni mq. di superficie commerciale, collocando il bene nella categoria delle abitazioni site nella fascia periferica, allo stato abitabile, ma da ristrutturare. A partire da questi valori è stato possibile risalire al valore di mercato da attribuire ai beni in esame, stimato in 650 euro per ogni mq.**, applicando comunque opportuni adeguamenti che hanno tenuto conto dello stato di manutenzione e d'uso sia dell'appartamento che dei locali cantina, garage e magazzino, dello stato di possesso "occupato", della particolare localizzazione dell'immobile a ridosso dell'area industriale e all'interno della fascia di rispetto rischio serbatoi, della assenza di parcheggi e servizi nelle immediate vicinanze.

Gli adeguamenti hanno riguardato i locali garage e magazzino. In particolare per il garage si è applicato un aggiustamento del valore ordinario in detrazione nella percentuale del 40%, mentre per il locale magazzino si è applicato un aggiustamento del valore ordinario in detrazione nella percentuale del 60%.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Urbanistica ed Edilizia del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Listino dei Prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al III Trimestre 2014 e, relativamente al corpo D, oggetto di supplemento di perizia, al IV Trimestre 2015. Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Terni che nelle frazioni dello stesso Comune, relativamente ad immobili della tipologia simile a quella dei beni oggetto di esecuzione.

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	con annesso Cantina	140,45	185,30	91.292,50	91.292,50
B		15,28	30,55	5.959,20	5.959,20
C		7,52	18,80	1.955,20	1.955,20

D		8,40	21,00	5.460,00	5.460,00
				<b>104.666,90</b>	<b>104.666,90</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): **€ 15. 700,03**

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **nessuno**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 6.900,00**

Attestato Certificazione Energetica **€ 300,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, : **€ 81.766,87**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 81.766,87**

Data generazione:  
18-05-2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Katia Mancini**

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA ESTERNA INGRESSO VANO SCALA



VISTA ESTERNA PORTA VANO SCALA



VISTA ESTERNA FINESTRA CANTINA



VISTA INTERNA VANO SCALA DI ACCESSO ALLA CANTINA





VISTA INTERNA VANO SCALA DI ACCESSO ALLA CANTINA



PORTA DI INGRESSO DELLA CANTINA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA





VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



N=71900

E=18400

1 Particella 344

Comune TERNI  
 Foglio 90  
 Scala originale. 1 2000  
 Dimensione cornice 534 000 x 378 000 metri  
 Prot n T114982/2014  
 2-Dic-2014 10:25

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Biancifiori Fabrizio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 848

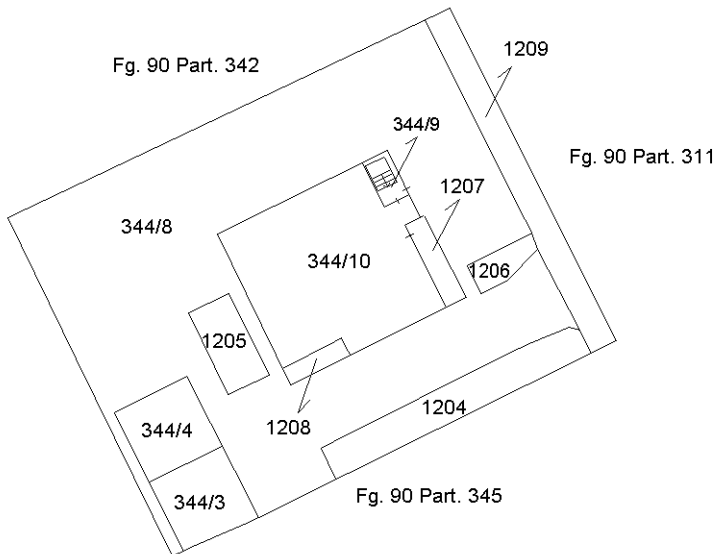
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Comune di Terni		Protocollo n. TR0077169 del 07/06/2010	
Sezione:	Foglio: 90	Particella: 344	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

**PIANO INTERRATO**



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2014 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 90 - Particella: 344 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
a. r. n. 497

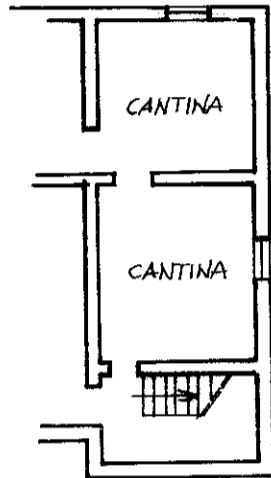


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

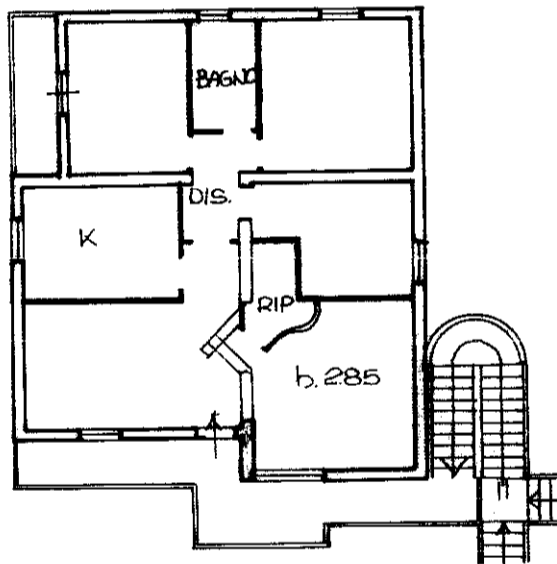
MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**200**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TERNI** ..... via **FORGIATORI** ..... civ. **9** .....



**PIANO  
SEMINTERRATO**  
b. 230



**PIANO  
PRIMO**  
b. 315



01208925

ORIENTAMENTO



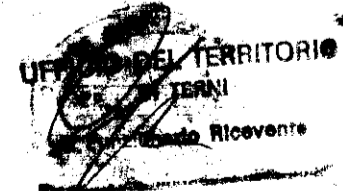
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. **90**  
n. **344** sub. **2**

Compilata dall' **ARCHITETTO**  
(Titolo, cognome e nome)  
**TORELLI GIUSEPPE**  
Iscritto all'albo dei **di ARCHITETTI**  
della provincia di **TERNI** n. **195**  
data **27.12.99** Firma *Torelli*

RISERVATO ALL'UFFICIO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2014 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 90 - Particella: 344 - Subalterno: 2 >  
VIA DEI FORGIATORI n. 9 piano: 1-S1;

10 metri

MODULARIO  
F. - rg. rend. - 487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

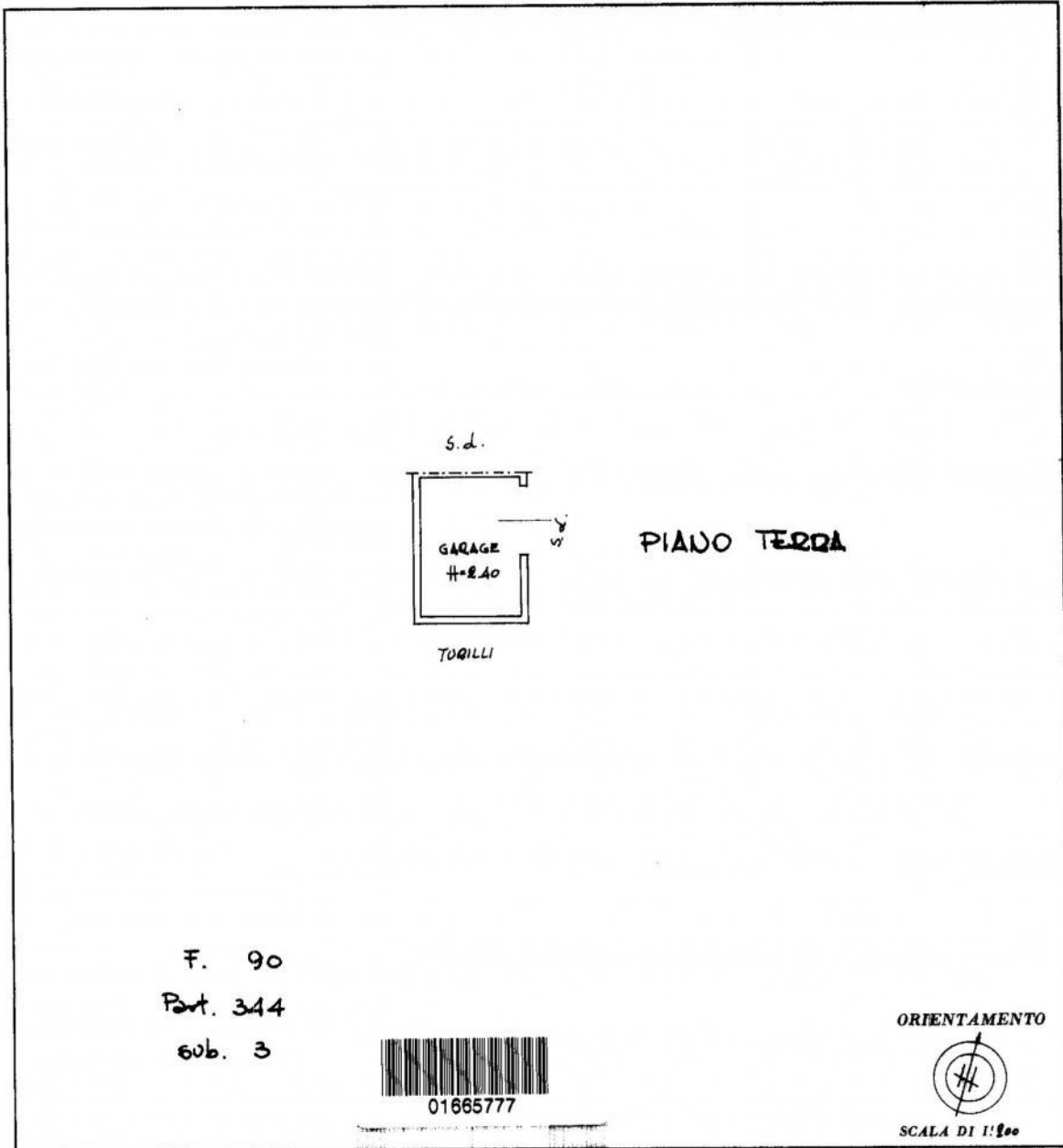
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERZI Via DEI FORGIATORI, n. 9

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERZI



F. 90  
Part. 344  
sub. 3



01665777

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ANDREA TURCHETTI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di PERUGIA

DATA 14 FEBBRAIO

Firma:



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2014 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 90 - Particella: 344 - Subalterno: 3 >  
VIA DEI FORGIATORI n. 9 piano: T;

Ultima planimetria in atti



MODULARIO  
F. - ng. rend. 497



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

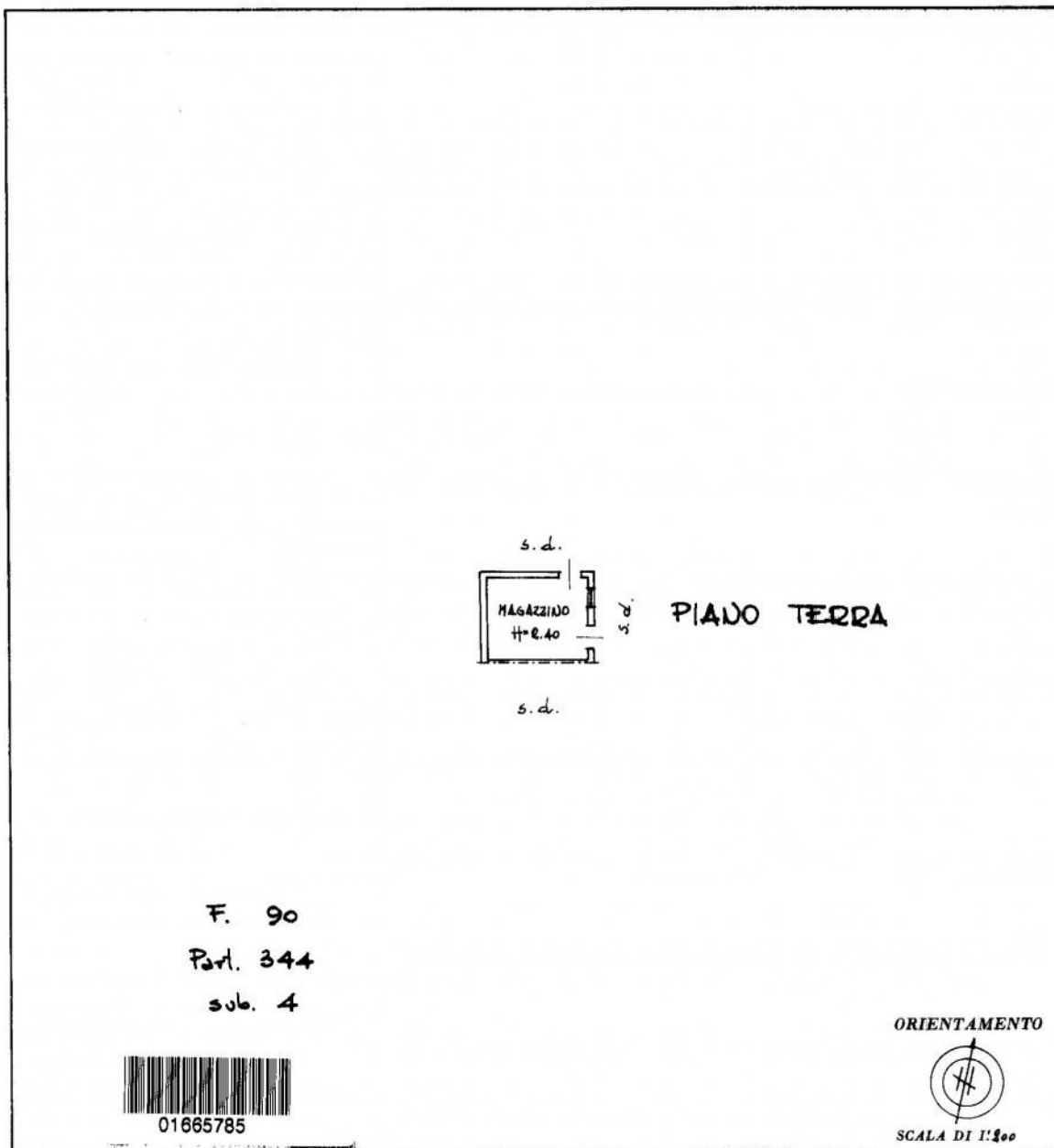
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via DEI FORGIATORI, 9

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



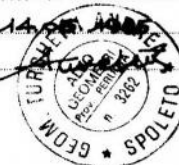
10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2014 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 90 - Particella: 344 - Subalterno: 4 >  
VIA DEI FORGIATORI n. 9 piano: T;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
ANDREA TURCHETTI  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di PERUGIA  
DATA 14 FEB 2015  
Firma: \_\_\_\_\_



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0063516 del 06/05/2010

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

Via Dei Forgiatori

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 90

Particella: 344

Subalterno: 11

Compilata da:

Biancifiori Fabrizio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

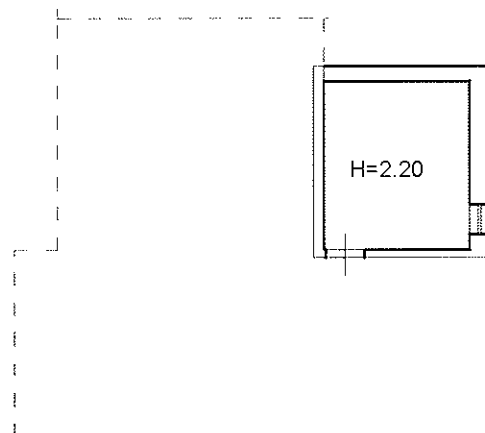
N. 848

Scheda n. 1

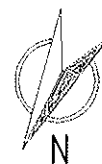
Scala 1:200

PIANO INTERRATO

MAGAZZINO



10 metri



Catasto dei fabbricati - Situazione al 20/04/2010 - Comune di TERNI (LI117) - Foglio: 90 - Particella: 344 - Subalterno: 11 -  
VIA DEI FORGIATORI n. 9 piano: S1;

Ultima planimetria in atti