

## **Tribunale di Terni**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **omissis**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **273/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Roberta Scarchini**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE** **Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Franco Sciri  
**Codice fiscale:** SCRFNC51B17E975W  
**Studio in:** Fraz. Ripalvella 55 - 05010 San Venanzo  
**Email:** franco.sciri@alice.it  
**Pec:** franco.sciri@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via IV Novembre n. 46 - San Venanzo - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** omissis,

foglio 64, particella 336, subalterno 26, indirizzo VIALE IV NOVEMBRE, piano 2°, comune SAN VENANZO

**Corpo:** B

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** omissis,

foglio 64, particella 336, subalterno 9, indirizzo VIALE IV NOVEMBRE, piano S1, comune SAN VENANZO, categoria C/6

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via IV Novembre n. 46 - San Venanzo - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

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

**Bene:** Via IV Novembre n. 46 - San Venanzo - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via IV Novembre n. 46 - San Venanzo - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

reditoriiscritti\_sub1\_sub1\_sub1;block=end]

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via IV Novembre n. 46 - San Venanzo - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via IV Novembre n. 46 - San Venanzo - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via IV Novembre n. 46 - San Venanzo - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via IV Novembre n. 46 - San Venanzo - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** €\_10000000

**Prezzo da occupato:** €\_000

Beni in **San Venanzo (Terni)**  
Località/Frazione **San Venanzo**  
Via IV Novembre n. 46

**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.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: San Venanzo, Via IV Novembre**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis

foglio 64, particella 336, subalterno 26, indirizzo VIALE IV NOVEMBRE, piano 2°, comune SAN VENANZO

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: San Venanzo, Via IV Novembre**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis

foglio 64, particella 336, subalterno 9, indirizzo VIALE IV NOVEMBRE, piano S1, comune SAN VENANZO, categoria C/6

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona residenziale centrale del capoluogo di Comune,posto lungo via IV Novembre con traffico urbano e extraurbano,parcheggi nella norma. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le caratteristiche delle zone limitrofe sono prevalentemente residenziali;i principali centri limitrofi sono Perugia che dista Km. 38, Orvieto che dista Km.38 e Marsciano che dista km.10. I collegamenti pubblici sono garantiti dagli autobus Regionali. Abitazione posta al piano 2° di una palazzina elevata su tre livelli oltre al piano sottotetto ed al piano seminterrato dove trova sede il garage,e realizzata con una struttura portante verticale in cemento armato, tamponatura in blocchetti di laterizio,strutture orizzontali con solai in latero- cemento e manto di copertura con coppi.Le facciate esterne sono intonacate al civile e tinteggiate. L'accesso avviene direttamente da Via IV Novembre. L'immobile presenta la seguente suddivisione interna: PIANO SECONDO: Appartamento con ingresso su soggiorno- pranzo, cucina,bagno, tre camere da letto, w.c., disimpegno e terrazzo;pavimenti in parquet di rovere, ad eccezione del bagno,del w.c. e cucina dove sono in ceramica così come i rivestimenti;pareti intonacate e tinteggiate;infissi di porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc;impianto elettrico sottotraccia a norma;il riscaldamento con impianto a termosifone con caldaia autonoma alimentata a gas-metano. PIANO SEMINTERRATO: Garage con accesso interno alla corte pertinenziale composto da un unico vano,pavimento in battuto di cemento,impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte con canalette in pvc a norma.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Peglia.

**Attrazioni storiche:** Museo Vulcanologico.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Venanzo (Terni), Via IV Novembre**

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

Note: Allegato certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni), Via IV Novembre**

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

#### 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:

- contro ; A rogito di Pubblico Ufficiale tribunale. in data 18/10/2006 ai nn. 0/22 registrato a in data ai nn. iscritto/trascritto a terni in data 15/12/2006 ai nn. 16341/10283; Domanda giudiziale-Accertamento simulazione atti. Documenti successivi correlati: 1)Annotazione n.1115 del 15/05/2008- (RESTRIZIONE DEI BENI).

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- contro ; A rogito di Pubblico Ufficiale tribunale. in data 13/03/2007 ai nn. 2961/2006 iscritto/trascritto a TERNI in data 01/06/2007 ai nn. 6784/4271; Domanda giudiziale -ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI..

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- contro ; A rogito di Pubblico Ufficiale tribunale.Orvieto in data 28/07/2008 ai nn. 1555 iscritto/trascritto a TERNI in data 09/09/2008 ai nn. 10707/6898; DOMANDA GIUDIZIALE-REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONI..

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- contro ; A rogito di Pubblico Ufficiale tribunale. in data 23/04/2010 ai nn. 5671 iscritto/trascritto a TERNI in data 19/05/2010 ai nn. 6157/3843; DOMANDA GIUDIZIALE-ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI..

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- contro ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 10/12/2013 ai nn. 1489 iscritto/trascritto a TERNI in data 14/01/2014 ai nn. 264/229; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI..

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- contro ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 03/05/2014 ai nn. 1394/2014 iscritto/trascritto a TERNI in data 03/06/2014 ai nn. 4770/3718; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI..

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- contro ; A rogito di Pubblico Ufficiale tribunale. in data 18/10/2006 ai nn. 0/22 registrato a in data ai nn. iscritto/trascritto a TERNI in data 15/12/2006 ai nn. 16341/10283; DOMANDA GIUDIZIALE-ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI. Documenti successivi correlati: 1)Annotazione n.1115 del 15/05/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)..

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

###### 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 convenzionale annotata contro ; A rogito di Pubblico Ufficiale tribunale. in data 08/05/2007 ai nn. 1/119; Iscritto/trascritto a TERNI in data 10/01/2012 ai nn. 355/21 ; Note: IPOTECA GIUDIZIALE derivante DA DECRETO INGIUNTIVO

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

- Ipoteca convenzionale annotata contro ; A rogito di Pubblico Ufficiale tribunale civile in data 09/08/2011 ai nn. 1191/2011; Iscritto/trascritto a TERNI in data 04/09/2013 ai nn. 8980/950 ; Note: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

- Ipoteca convenzionale annotata contro ; A rogito di pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO in data 15/10/2013 ai nn. 190005/39636; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/12/2014 ai nn. 10417/1216 ; Note: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

- Ipoteca convenzionale annotata contro ; A rogito di pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO in data 15/10/2013 ai nn. 190005/39636; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/12/2014 ai nn. 10417/1216 ; Note: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TERNI in data 06/11/2015 ai nn. 3752 iscritto/trascritto a TERNI in data 17/11/2015 ai nn. 10043/7418; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 06/11/2015 ai nn. 3752 iscritto/trascritto a TERNI in data 17/11/2015 ai nn. 10043/7418; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

##### 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:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Venanzo (Terni), Via IV Novembre**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 45000\_€

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 50000\_€\_ttualmente, dall'estratto conto reperito, presso lo studio che gestisce l'amministrazione condominiale, risulta un debito di €\_500:00\_(comprensivo\_del\_garage\_coprpo\_B)\_NB'\_L'\_mministratore\_del\_condominio ha specificato che omissis  
".

**Millesimi di proprietà:** (Tabella 1):Generale: millesimi 87,74. (comprensivo del garage coprpo B) (Tabella 3):Scale e Ascensore 1: millesimi 83,94 (comprensivo del garage coprpo B)

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

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

**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**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni), Via IV Novembre**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 000\_€

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 000\_€\_ttualmente, dall'estratto conto reperito, presso lo studio che gestisce l'amministrazione condominiale, risulta un debito di €\_500:00\_(comprensivo\_dell'appartamento\_corpo\_\_)\_NB'\_L'\_mministratore\_del\_condominio\_ha specificato omissis".

**Millesimi di proprietà:** (Tabella 1):Generale: millesimi 87,74. (comprensivo dell'appartamento corpo A) (Tabella 3):Scale e Ascensore 1: millesimi 83,94. (comprensivo dell'appartamento corpo A)

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non risultano.

**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 20/09/1990 . In forza di atto di assegnazione .

Note: PROPRIETARIE DA OLTRE UN VENTENNIO.



**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/09/1990 al 20/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di SERGIO LUDOVICI in data 20/09/1990 ai nn. 64714 - registrato a PERUGIA in data 09/10/1990 ai nn. 5094 - trascritto a TERNI in data 09/10/1990 ai nn. 5891.

Note: omissis.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/01/1997 al 13/02/2006 . In forza di atto di compravendita a rogito di SERGIO LUDOVICI in data 20/01/1997 ai nn. 93807 - registrato a PERUGIA in data 03/02/1997 ai nn. 826 - trascritto a TERNI in data 07/02/1997 ai nn. 1144.

Note: omissis

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/02/2006 al 28/02/2006 . In forza di atto di divisione a rogito di ANTONIO FABI in data 13/02/2006 ai nn. 59856 - registrato a GUALDO TADINO in data 23/02/2006 ai nn. 37 - trascritto a TERNI in data 06/03/2006 ai nn. 1885.

Note: omissis.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/02/2006 al 16/12/2011 . In forza di atto di compravendita a rogito di ANTONIO FABI in data 28/02/2006 ai nn. 60186 - trascritto a TERNI in data 11/03/2006 ai nn. 2042.

Note: omissis

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/12/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento a rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 25/09/2014 ai nn. 5427/CRON 25 - trascritto a TERNI in data 22/10/2014 ai nn. 6950.

Note: DECRETO DI TRASFERIMENTO TRIBUNALE DI TERNI IN DATA 22/09/2014 N° 31/07 REG. ES. IM.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 20/09/1990** . In forza di atto di assegnazione .

Note: LA PROPRIETA' E' ANTE VENTENNIO.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/09/1990 al 20/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di SERGIO LUDOVICI in data 20/09/1990 ai nn. 64714 - registrato a PERUGIA in data 09/10/1990 ai nn. 5094 - trascritto a TERNI in data 09/10/1990 ai nn. 5891.

Note: *omissis*

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/01/1997 al 13/02/2006 . In forza di atto di compravendita a rogito di SERGIO LUDOVICI in data 20/01/1997 ai nn. 93807 - registrato a PERUGIA in data 03/02/1997 ai nn. 826 - trascritto a TERNI in data 07/02/1997 ai nn. 1144.

Note: Acquisto, in regime di separazione dei beni garage, posto al piano primo sottostrada ed appartamento al piano secondo composto di quattro vani utili e servizi.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/02/2006 al 02/03/2006 . In forza di atto di divisione a rogito di ANTONIO FABI in data 13/02/2006 ai nn. 59856 - registrato a GUALDO TADINO in data 23/02/2006 ai nn. 37 - trascritto a TERNI in data 06/03/2006 ai nn. 1885.

Note: omissis

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/03/2006 al 16/12/2011 . In forza di atto di compravendita a rogito di ANTONIO FABI in data 02/03/2006 ai nn. 60233 - trascritto a TERNI in data 10/03/2006 ai nn. 2022.

Note: omissis

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/12/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento a rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 25/09/2014 ai nn. 5427/CRON 25 - trascritto a TERNI in data 22/10/2014 ai nn. 6950.

Note: DECRETO DI TRASFERIMENTO TRIBUNALE DI TERNI IN DATA 122/096/2014 N° 31/07 REG. ES. IM.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010, Via IV Novembre**

Numero pratica: 60/93 in variante alla C.E. n.11/90

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione n.11/90 del 06.05.1991- Recupero csasa ex Margaritelli

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/06/1993 al n. di prot. 2264

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010, Via IV Novembre**

Numero pratica: 60/93 -Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Abitabilità/agibilità in data 18/01/1994 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **San Venanzo (Terni) CAP: 05010, Via IV Novembre**

Numero pratica: 11/90 rilasciata in data 06.05.1991

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Piano di Recupero di Iniziativa privata immobile "Ex Casa Margaritelli"

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/1990 al n. di prot. 333

Rilascio in data 06/05/1991 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G]** sito in **San Venanzo (Terni) CAP: 05010, Via IV Novembre**

Numero pratica: 60/93 in variante alla C.E. n.11/90

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione n.11/90 del 06.05.1991- Recupero csasa ex Margaritelli

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/06/1993 al n. di prot. 2264

Abitabilità/agibilità in data 18/01/1994 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### **7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### **7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:

Piano regolatore generale

In forza della delibera:

75/2003

Zona omogenea:

"B\*" (zona residenziale di completamento con particolare valore ambientale) e la stessa ricade all'interno dell'area Naturale Protetta di San

Venanzo

Norme tecniche di attuazione:	Zone residenziali di completamento con particolare valore ambientale ( B* ),in tali zone sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alle lett. a)b)c)d) dell'art. 31 dell'legge 457/78.Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi mediante approvazione di piano attuativo.Sono altresì previsti ampliamenti per il miglioramento igienico e funzionale dell'edificio fino ad una volumetria massima aggiuntiva di mc. 100.Può essere ammessa in aggiunta ad una volumetria massima di mc.200 per la ricostruzione di volumetria demolita per costruzioni autorizzate in epoca successiva al 10/12/1962 o per fabbricati accatastati alla data del 10/12/1962 e manufatti condonati ai sensi della legge n.47/85.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Atto Unilaterale D'Obbligo (di cui art.27 della legge 5.8.1978 n.457)
Estremi delle convenzioni:	n.24 del 27.03.1991
Obblighi derivanti:	Prezzi di vendita e canone di locazione degli alloggi N.B. L'atto suddetto ha validità di anni 20 (venti) a far data dalla registrazione dello stesso e pertanto gli obblighi sono cessati nell'anno 2011.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessuna
Rapporto di copertura:	nessuno
Altezza massima ammessa:	può essere aumentata fino a un massimo di m 1,00
Volume massimo ammesso:	Legge 457/78 art.31 lettere a)-b)-c)-d) attraverso
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
<b>Note sulla conformità:</b>	
<b>Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica</b>	
<b>Dati precedenti relativi ai corpi: A</b>	
<b>Garage o autorimessa [G]</b>	

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato	
In forza della delibera:	75/2003	
Zona omogenea:	"B* " (Zona residenziale di completamento con particolare valore ambientale ) e la stessa ricade all'interno dell'area Naturale Protetta di San Venanzo.	
Norme tecniche di attuazione:	Zona residenziale di completamento con particolare valore ambientale ( B* ),in tali zone sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alle lett. a)b)c)d) dell'art.31 della legge 457/78. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi mediante approvazione di piano attuativo Sono altresì previsti ampliamenti per il miglioramento igienico e funzionale dell'edificio fino ad una volumetria massima aggiuntiva di mc.100.Può essere ammessa in aggiunta ad una volumetria massima di mc. 200 per la ricostruzione di volumetria demolita per costruzioni autorizzate in epoca successiva al 10/12/1962 o per fabbricati accatastati alla data del 10/12/1962 e manufatti condonati ai sensi della legge n.47/85.	
Immobile soggetto a convenzione:	SI	
Se sì, di che tipo?	Atto unilaterale d'obbligo (di cui art.27 della legge 5.8.1978 n.457)	
Estremi delle convenzioni:	n.24 del 27.03.1991	
Obblighi derivanti:	Prezzi di vendita e canone di locazione degli alloggi. N.B.: " L'ATTO SUDDETTO HA VALIDITA' DI ANNI 20 (VENTI) A FAR DATA DALLA REGISTRAZIONE DELLO STESSO E PERTANTO GLI OBBLIGHI SONO CESSATI NELL'ANNO 2011.	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Nessuna	
Rapporto di copertura:	Nessuno	
Altezza massima ammessa:	Può essere aumentata fino ad un massimo di mt.1,00	
Volumi massimi ammessi:	Legge 457/78 art. 31 lettere a)b)c)d) attraverso p	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	
<b>Note sulla conformità:</b>		
		Pag. 13 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Nessuna.

## Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Unità Immobiliare di civile abitazione inserita al piano secondo di una palazzina elevata su tre livelli oltre al sottotetto ed al piano seminterrato dove trova sede il garage, e realizzata con strutture verticali in cemento armato, solaio in latero-cemento e manto di copertura in coppi.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, in ottimo stato di manutenzione. L'appartamento è suddiviso in soggiorno/ pranzo, cucina, bagno, tre camere da letto, w.c., disimpegno e terrazzo. Le finiture sono rappresentate da pareti intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti in parquet di rovere, ad eccezione dei bagni, dove sono in ceramica così come i rivestimenti; le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico è del tipo sottintesa norma; Il riscaldamento con impianto a termosifone, gestito tramite caldaia a condensazione ed metano.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: numero civico 46; ha un'altezza interna di circa: 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. tre livelli oltre al sottotetto e piano seminterrato piani complessivi di cui fuori terra n. 3 piani oltre al sottotetto e di cui interrati n. 1 piano seminterrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono più che buone.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

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

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

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

Manto di copertura materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizio-

ni: **buone**

Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>fibra di vetro</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</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>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza, con riferimento alle planimetrie catastali, al progetto acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo ed ai rilievi effettuati sul posto viene espressa in termini di superficie commerciale calcolata secondo la norma UNI 10750 considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle parete divisorie interne non portanti, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (purchè non eccedenti il 10% della somma delle prime due). E' stato utilizzato il coefficiente di riduzione del 35% per il balcone perchè chiuso su tre lati. LA SUPERFICIE COMMERCIALE RELATIVA AL PIANO ABITAZIONE E' PARI A Metri quadrati 118.397 come risulta dalla tabella seguente: 1)Pranzo-Soggiorno = Mq. 36,26 x 100% = Mq. 36,26 2)Cucina = Mq. 8,80 x 100% = Mq. 8.80 3)Letto = Mq. 14.62 x 100% = Mq. 14,62 4)Letto = Mq. 16,45 x 100% = Mq. 16,45 5)Letto

= Mq. 9,24 x 100% = Mq. 9,24 6)Bagno = Mq. 5,34 x 100% = Mq. 5,34 7)W.c.  
 = Mq. 3,68 x 100% = Mq. 3,68 8)Disimpegno = Mq. 10,945x100% = Mq. 10,945 9)box  
 caldaia = Mq. 1,10 x100% = Mq. 1,10 TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE  
 MQ. 106,435 B) MURATURE NON PORTANTI = Mq. 5,25 x 100% = Mq. 5,25 C)MURATURE PORTANTI  
 = Mq. 7,05 x 50% = Mq. 3.52 D)TERRAZZO (chiuso su 3 lati)=Mq. 9,12 x 35% = Mq. 3,192  
 \_\_\_\_\_ TOTALE SUP. COMMERCIALE (A+B C  
 D) = MQ. 118,397

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	118,00	1,00	118,00
		<b>118,00</b>		<b>118,00</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° SEMESTRE 2015

Zona: SANVENANZO

Tipologia: abitazione

Valore\_di\_mercato\_min\_(€/mq)\_700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore\_di\_mercato\_max(€/mq)\_1000

**Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto B**

Garage posto al piano seminterrato con accesso interno alla corte pertinenziale ,composto da un unico vano.E' collegato al piano superiore con ascensore.

La struttura portante è realizzata con muri in cemento armato,solai in latero-cemento,pavimenti in battuto di cemento, parete divisorii in blocchetti di laterizio e porta di accesso basculante in lamiera. L'impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte a vista con canalette di plastica a norma.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **33,58**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.; ha un'altezza interna di circa: 3.50

L'intero fabbricato è composto da n. tre livelli oltre al sottotetto e piano seminterrato piani complessivi di cui fuori terra n. 3 oltre al sottotetto e di cui n. 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condzioni generali dell'immobile sono più che buone.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza ,con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto viene espressa: In termini di superficie commerciale calcolata secondo la norma UNI 10750 considerando il 100% delle superfici calpestabili,il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti,il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (purchè non eccedenti il 10% della somma delle prime due). LA SUPERFICIE COMMERCIALE RELATIVA AL PIANO SEMINTERRATO E' PARI A Metri quadrati 33,58 come risulta dalla tabella seguente: Garage:  $(3.85 \times 8.00) + 2 \times (8.00 \times 0.10) + 2 \times (3.95 \times 0.15) =$  MQ. 33.58

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	superf. esterna lorda	33,58	1,00	33,58
		<b>33,58</b>		<b>33,58</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse			
<b>Valori relativi alla Agenzia del territorio</b>			
Periodo: 2/2015			
Zona: SAN VENANZO			

Tipologia: ABTAZIONI CIVIL BOXI

Valore\_di\_mercato\_min\_(€/mq)\_400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore\_di\_mercato\_max(€/mq)\_600

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

Il criterio di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello comparativo e per punti di merito. Nel caso specifico esistono elementi oggettivi che permettono sia la comparazione sia la definizione dei beni comparabili. Questi elementi possono inquadrarsi in una serie di caratteristiche di similitudine, quali l'ambiente e l'immobile, che permettono di costruire una data base di immobili simili di cui si conoscono la valutazione di mercato che permettono di stabilire il valore ordinario inteso come valore medio di riferimento per ogni categoria di fabbricati. Le caratteristiche estrinseche relative all'ambiente ed oggi anche all'aspetto sociale nel quale si trova l'immobile sono:

- 1) Ubicazione: zona centrale;
- 2) Vie di comunicazione: trasporti pubblici locali su gomma;
- 3) Servizi: Negozi alimentari, bar e centri di aggregazione, scuola dell'infanzia e dell'obbligo, uffici comunali altri servizi come la farmacia ed ambulatori medici, impianti sportivi.
- 4) Qualità Urbanistico-Ambientale: Area residenziale media in prossimità delle pinete del Monte Peglia.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di San Venanzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI

Le principali agenzie immobiliari operanti nella zona

Conoscenza personale del mercato della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq) Dalla consultazione dell'OMI è risultata una forbice di valori per immobili simili a quello oggetto della presente procedura compreso tra 700,00 e 1000,00 €/mq lordo per quanto riguarda la parte residenziale e da 400,00 a 600,00 €/mq lordo per la destinazione autorimessa.

Dalle agenzie immobiliari operanti nella zona quali la Tudor Immobiliare, Immobiliare Gentili e Galli Immobiliare e da conoscenza personale tra le 800 €/mq lordo e 1000 €/mq lordo.

Altre fonti di informazione: Nessuna..

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	118,00	€_90000	€_10620000
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€_10620000
Valore corpo			€_10620000
Valore Accessori			€_000
Valore complessivo intero			€_10620000
Valore complessivo diritto e quota			€_10620000

**B. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il metodo di stima impone che la valutazione si basi sulla comparazione. Nel caso specifico esistono elementi oggettivi che permettono sia la comparazione sia la definizione dei beni comparabili. Questi elementi possono inquadrarsi in una serie di caratteristiche di similarità quali l'ambiente e l'immobile, che permettono di costruire una data base di immobili simili di cui si conoscono le valutazioni di mercato che permettono di stabilire il valore ordinario inteso come valore medio di riferimento per ogni categoria di fabbricati. Le caratteristiche estrinseche relative all'ambiente ed oggi anche all'aspetto sociale, nel quale si trova l'immobile sono:

-Ubicazione :zona centrale

-Vie di comunicazione:Trasporti pubblici locali su gomma.

-Servizi:Negozi alimentari, scuola dell'infanzia e dell'obbligo, uffici comunali altri servizi come farmacia ed ambulatori medici, impianti sportivi.

-Qualità Urbanistico Ambientali: Area residenziale media, in prossimità delle pinete del Monte Peglia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	33,58	€_40000	€_1343200
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€_1343200
Valore corpo			€_1343200
Valore Accessori			€_000
Valore complessivo intero			€_1343200
Valore complessivo diritto e quota			€_1343200

**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 economico [A3]	118,00	€_10620000	€_10620000
B	Garage o autorimessa [G]	33,58	€_1343200	€_1343200

**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% )

€\_1794480

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:

€\_000

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

€\_50000

			Pag. 19
			Ver. 3.0
			Edicom Finance srl

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €\_000

Costi di cancellazione oneri e formalità: €\_150000

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €\_99.687,20

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €\_100.000,00

Data generazione:  
15-06-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Franco Sciri**

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**promossa da *omissis***  
**N° gen. Rep. 273/2015**

**Dichiarazione CTU:**

Il sottoscritto Geom. Franco Sciri in qualità di CTU della "Procedura di Esecuzione Immobiliare numero 273/2015

**Dichiara quanto segue:**

- A seguito della convocazione da parte del G.E Dott.ssa Natalia Giubilei, alla udienza del 16/02/2017, per lo scioglimento della riserva del 19/01/2017, viste le problematiche evidenziate dal creditore con documento del 19/07/2016
- Viste le osservazioni presentate in data 19/07/2016 ( *omissis* )  
*omissis*
- Premesso che a pagina 4 e 5, della mia perizia presentata in data 16/06/2016, ai punti 4.1 sono elencati i vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente ed ai punti 4.2 vincoli e oneri cancellati a cura e spese della procedura e più precisamente al punto 4.1 risultano due trascrizioni sotto riportate:
  - 1) A rogito di ufficiale giudiziario in data 10/12/2013 ai numeri 1489 – iscritto/ trascritto a Terni in data 14/01/2014 ai numeri 264/229; atto esecutivo o cautelare.  
Verbale di pignoramento immobili.
  - 2) A rogito di ufficiale giudiziario tribunale in data 03/05/2014 ai numeri 1394/2014 iscritto/ trascritto a Terni in data 03/06/2014 ai numeri 4770/3718; atto esecutivo o cautelare.  
Verbale di pignoramento immobili.
- Considerato che con ordinanza di estinzione pronunciata in data 18/08/2015 e 17/09/2015 dal giudice dell'esecuzione dott.ssa Natalia Giubilei ordinava la cancellazione di entrambi i pignoramenti immobiliari, ma che a tutto oggi la cancellazione non è avvenuta.

**Tutto ciò premesso dichiara che:**

"Le sopracitate trascrizioni vengono collocate tra i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellate a cura e spese della procedura".

Tanto doveva il sottoscritto CTU ad evasione dell'incarico ricevuto.

San Venanzo li 20/02/2017

Il CTU  
**Geom. Franco Sciri**

MODULARI  
C. 12/1997/434



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

Mod. V (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

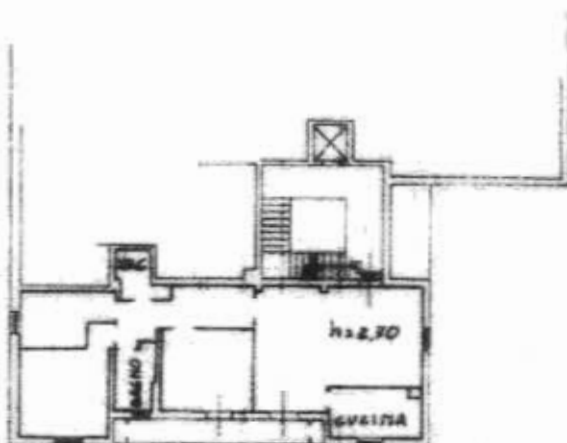
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

LA PRESSIONE LEGALE È SPERIMENTALE

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN VENANZO Via IV NOVEMBRE

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di TERNI



PIANO SECONDO



08338089

ORIENTAMENTO



Scala 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

*Elev*

Foglio 64  
Particelle 336 Sub 26

Completato dal GEOMETRA  
SIMONE SERI  
Esatto all'atto del GEOMETRA n° 3703  
della Provincia di PERUGIA  
del 12.11.1993  
Firma Simone Seri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/04/2016 - Comune di SAN VENANZO (381) - Foglio 64 - Particella 336 - Subalferro, 26 - VIALE IV NOVEMBRE n. 46 piano: 2

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 07/12/1993 - Data: 13/04/2016 - n. T256990 -

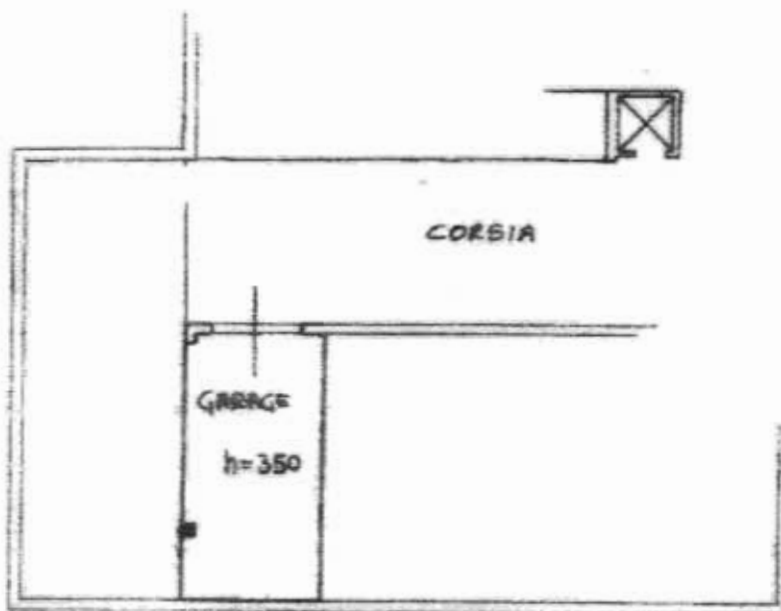
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10/11/01

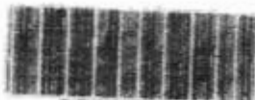


Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN VENANZO via IV NOVEMBRE

CIV. ....



PIANO 1° SOTTOSTRADA



08337768

ORIENTAMENTO



SCALA DI: 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/04/2016 - Comune di SAN VENANZO (1381) - Foglio: 64 - Particella: 336 - Subalterno: 9 - VIALE IV NOVEMBRE n.46 piano: S1

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di inabitazione

Compilato dal GEOMETRA  
SCIRI SIRONI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 07/12/1993 - Data: 13/04/2016 - n. 1756003 - Richiedente: SCIRI SIRONI  
Totale schede: 9 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297) della provincia di PERUGIA n. 3403

data 12.11.1993 Firma Scirione Scirone

*Firma*



# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

