

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro

**OMISSIS + ALTRI 1**

N. Gen. Rep. **170/2013**  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-07-2014  
Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**  
Custode Giudiziario: **Alessandro Maraldi**

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: **Dott. Roberto Andreutti**  
CODICE FISCALE: NDRRRT66L11L117A  
PARTITA IVA: 00059508887  
con studio in Sangemini - Via Collerotondo, 20  
Telefono e fax: 0744630413  
Cellulare: 3409865887  
email: robertoandreutti@alice.it

---

**Beni in Terni (Terni)**

Via Tre Venezie, 218

**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Terni (Terni) Via Tre Venezie, 218**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Tre Venezie, 218.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis, Omissis, foglio 87, particelle graffate 105 – 596 e rispettivi subalterni 19 - 8, categoria A/2, classe 7 consistenza 6 vani, superficie rilevata 100,05 mq circa, piano rialzato, rendita € 464,81.

Derivante da: variazione nel classamento del 21/08/2009 n. 8031.1/2009 in atti dal 21/08/2009 (protocollo n. TR 0116087).

Coerenze: spazi comuni, Fortunati Francesca, Fortunati Daniela, salvo se altri.

Note: l'immobile si trova al piano rialzato, in visura risulta piano terra. Le due particelle sono graffate.

**B. Terni (Terni) Via Tre Venezie, 218**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Terni (Terni) Via Tre Venezie, 218.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis, Omissis, foglio 87, particella 649, subalterno 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, piano terra, rendita € 11,36.

Derivante da: variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Lotto costituito da un appartamento di civile abitazione e da un'autorimessa.

Caratteristiche zona: di completamento, normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe miste.

Importanti centri limitrofi: Stroncone, Comuni della Valnerina.

Attrazioni paesaggistiche: Val Serra, Monti Martani.

Attrazioni storiche: Chiese del Comune di Terni, siti industriali.

Principali collegamenti pubblici: autobus 0,1 km, treno 2 km

Servizi offerti dalla zona: scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado, sportello anagrafico, ufficio postale.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Omissis in qualità di proprietario per 1/2, la restante parte di proprietà pari ad 1/2 è di Omissis.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*

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

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna*

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **BNP PARIPAS PERSONAL FINANCE S.P.A.** contro **LATTARI GIOVANNI + ALTRI 1** derivante da Concessione a garanzia di mutuo, pratica Paolo Cirilli in data 27/02/2009 ai nn. 36822, iscritto/trascritto a Terni in data 02/03/2009 ai nn. 369.

Importo ipoteca: **€ 339900,00.**

Importo capitale: **€ 226600,00.**

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro **LATTARI GIOVANNI + ALTRI 1** derivante da verbale di pignoramento immobili, pratica Tribunale di Terni in data 09/07/2013 ai nn. 883, iscritto/trascritto a Terni in data 06/08/2013 ai nn. 5751.

*4.2.3 Altre trascrizioni:* nessuna.*4.2.4 Altre limitazioni d'uso:* nessuna.**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 150,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Fortunati Sandro dal **04/06/1964 ante ventennio** al **27/02/2009** in forza di atto di compravendita pratica Cappello Paolo in data 04/06/1964 trascritto a Terni in data 27/06/1964 ai nn. 3135. Fortunati Chiara e Fortunati Enrica hanno venduto, ciascuna per la sua parte, porzione di fabbricato.

*F.87 part.105 sub. 1*

L'atto riguarda il foglio 87 particella 105 sub. 1,2,3,4,5,6,7, ovvero tutto l'immobile che era diviso in sette subalterni che costituivano la parte vecchia identificata dalla particella 105 e costruita nei primi anni 50 si è poi aggiunto un ampliamento del 1983 che ha interessato la particella 596.

**Titolare/Proprietario:** Fortunati Sandro per 20/60, Fortunati Francesca per 20/60, Fortunati Daniela 20/60 dal **04/03/1983** in forza di atto di compravendita pratica Alcini Angelo in data 04/03/1983 ai nn. 44986 trascritto a Terni in data 01/04/1983 ai nn. 1994.

*F.87 part.596 (già 105/B).*

Nota: tale atto premetteva che Fortunati Sirio è comproprietario per 20/60, Fortunati Liana per 12/60, Fortunati Sandro per 8/60, Fortunati Anna Maria per 12/60, Fortunati Francesca per 8/60 dell'intero terreno censito al foglio 87 particella 105. Il frazionamento della particella 105 di 1190 mq ha generato la particella 105/A, poi definitiva 105 di 1070 mq e la 105/B, poi definitiva 596 di 120 mq. Per quanto riguarda la particella 596, Fortunati Anna Maria e Liana hanno venduto le quote pari a 12/60 ciascuno a Fortunati Sandro e Francesca, inoltre Fortunati Sirio ha ceduto 20/60 a Fortunati Daniela.

L'ampliamento, riportato di seguito nel capitolo "Pratiche edilizie", ha interessato le proprietà di Fortunati Sandro, Daniela e Francesca; in particolare la proprietà di **Fortunati Sandro** censita al foglio 87 particella 105 sub. 1 è stata oggetto di variazione generando l'unità immobiliare censita al foglio 87 particelle graffate 105 sub. 8 e 596 sub. 1.

In seguito alla variazione degli spazi interni del 02/01/2009, la soppressione della 105/8 e 596/1 ha originato la 105/15 e 596/4 graffate. In seguito a divisione del 23/01/2009 la 105/15 e 596/4 graffate hanno originato la 105/19 e la 596/8.

**Titolare/Proprietario:** Fortunati Sandro dal **16/10/1987 ante ventennio** al **27/02/2009** in forza di atto di divisione pratica Sbrilli Fulvio in data 16/10/1987 ai nn. 13276 trascritto a Terni in data 04/11/1987 ai nn. 7168

*F.87 part.649 sub. 2*

**Titolare/Proprietario:** Fortunati Sandro per 42/60 e Scalondro Fiorella per 18/60 dal **05/02/2009** al **27/02/2009** in forza di atto di divisione, pratica Cirilli Paolo in data 05/02/2009 ai nn. 36687 trascritto a Terni in data 10/02/2009 ai nn. 1231  
*F.87 part.596 sub. 8*

**Titolare/Proprietario:** Omissis per 1/2, Omissis per 1/2 dal **27/02/2009** al **attuale proprietario** in forza di atto di compravendita pratica Cirilli Paolo in data 27/02/2009 ai nn. 36821 trascritto a Terni in data 02/03/2009 ai nn. 1869  
*F.87 part.596 sub. 8*  
Vendita da parte di Fortunati Sandro e Scalondro Fiorella in regime di comunione legale dei beni.

**Titolare/Proprietario:** Omissis per 1/2, Omissis per 1/2 dal **27/02/2009** al **attuale proprietario** in forza di atto di compravendita pratica Cirilli Paolo in data 27/02/2009 ai nn. 36821 trascritto a Terni in data 02/03/2009 ai nn. 1870  
*F.87 part.105 sub. 19 e F.87 part.649 sub. 2*  
Vendita effettuata da Fortunati Sandro per beni personali.  
Sono comprese nella vendita i diritti di comproprietà sulle rate di terreno adibite a corti pertinenziali di mq 335 distinte al F. 87 particelle 653, 661 e 662.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** n°. 38136 del 12/03/1983 e successive varianti.  
Intestazione: Fortunati Daniela, Francesca e Sandro.  
Tipo pratica: concessione edilizia.  
Per lavori di ampliamento di un fabbricato sito in Via Tre Venezie, 218.  
Presentazione in data 11/10/1982 al n. di prot. 38136.  
Rilascio in data 12/03/1983 al n. di prot. 38136-82.  
Abitabilità/agibilità in data 13/05/1987 al n. di prot. 51094/1986.

**Identificativo:** n°. 48027 del 10/12/1984.  
Intestazione: Fortunati Daniela, Francesca e Sandro.  
Tipo pratica: concessione edilizia.  
Per lavori di realizzazione di un piano seminterrato, tamponatura di parte del piano rialzato, modifica delle finestre come variante al progetto con concessione n°. 38136 del 12/03/1983.  
Presentazione in data 28/12/1983 al n. di prot. 48027.  
Rilascio in data 10/12/1984 al n. di prot. 48027.  
Abitabilità/agibilità in data 13/05/1987 al n. di prot. 51094/1986.

**Identificativo:** n°. 8406 del 24/02/1986.  
Intestazione: Fortunati Daniela, Francesca e Sandro.  
Comunicazione di fine lavori.  
Presentazione in data 24/02/1986 al n. di prot. 8406.

**Identificativo:** n°. 53689 del 01/02/1988.  
Intestazione: Fortunati Sandro, Sirio, Liana, Francesca, Annamaria, Daniela e Salvini Dilvo e Rocchi Sandro.  
Per lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento del tetto, solaio del sottotetto, parte degli intonaci esterni e tinteggiatura di tutto il fabbricato.  
Presentazione in data 10/12/1987 al n. di prot. 53689.  
Rilascio in data 01/02/1988 al n. di prot. 53689.  
La pratica è riferita all'intera palazzina, la parte vecchia identificata dalla particella 105 è stata costruita nei primi anni 50 si è poi aggiunto un ampliamento, che interessa tre dei sei appartamenti, distinto con la particella 596.  
La presente manutenzione interessa quindi la part. 105 sub. 2-6-9-11-12-13-14 e la particella 596 sub. 1-2-3.

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

L'appartamento è costituito da una zona giorno e da una zona notte ben distinte. La porta d'ingresso si trova nell'ampio salone dal quale si accede alla cucina abitabile. La zona notte è costituita da un piccolo disimpegno sul quale si affacciano lo studio, il bagno e le due camere da letto, di cui una dotata di un piccolo bagno di servizio.

La superficie complessiva è di circa **100.05 mq**, l'appartamento è posto al piano rialzato. La parte vecchia, identificata dalla particella 105, è stata costruita nei primi anni 50 si è poi aggiunto un ampliamento ultimato nel 1986. Ristrutturato nel 1990.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 218 di Via Tre Venezie, ha un'altezza interna compresa tra 2,90 metri e 3,10 mt., è composta da 3 piani fuori terra ed un seminterrato.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> , materiale: <b>c.a.</b> Riferito limitatamente all'ampliamento del 1983.
Copertura	tipologia: <b>a falde</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> , materiale: <b>c.a.</b> Riferito limitatamente all'ampliamento del 1983.
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> Riferito limitatamente all'ampliamento del 1983.
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> Riferito limitatamente all'ampliamento del 1983.
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale protezione: <b>plastica</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> Riferito limitatamente all'ampliamento del 1983.
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> , condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>ferro e vetro</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> , rivestimento: <b>granito</b> , condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>elettrico</b> , diffusori: <b>convettori</b> , condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>metano</b> , diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008, è identificato nella zona Zone B – insediamenti residenziali di completamento (Bc) nucleo Bc7.

Norme tecniche ed indici: Zone B – insediamenti residenziali di completamento (Bc) nucleo Bc7

1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici:

- IF 0,2 mc/mq                    Bc1
- IF 0,4 mc/mq                    Bc2
- IF 0,9 mc/mq                    Bc3
- IF 1,0 mc/mq                    Bc4
- IF 1,2 mc/mq                    Bc5
- IF 1,8 mc/mq                    Bc6
- IF 3,0 mc/mq                    Bc7

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

3. Per la destinazione d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.

6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

6.1 Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti inedificati.

6.2 Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55.

6.3 In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con IF pari a 1,2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500.

6.4 Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.

6.5 Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato ed un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml 7,50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda.

6.6 Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina);
- b) altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6,50;
- c) l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Salone	sup reale netta	31,83	1,00	31,83
Cucina	sup reale netta	18,07	1,00	18,07
Camera da letto	sup reale netta	14,07	1,00	14,07
Camera da letto	sup reale netta	16,57	1,00	16,57
Studio	sup reale netta	8,31	1,00	8,31
Bagno	sup reale netta	5,33	1,00	5,33
Bagno	sup reale netta	3,37	1,00	3,37
Disimpegno	sup reale netta	2,50	1,00	2,50
		<b>100,05</b>		<b>100,05</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis, Omissis, foglio 87, particelle graffate 105 – 596 e rispettivi subalterni 19 - 8, categoria A/2, classe 7 consistenza 6 vani, superficie rilevata 100,05 mq circa, piano rialzato, rendita € 464,81.

Derivante da: variazione nel classamento del 21/08/2009 n. 8031.1/2009 in atti dal 21/08/2009 (protocollo n. TR 0116087)

Coerenze: spazi comuni, Fortunati Francesca, Fortunati Daniela, salvi altri.

Note:l'immobile si trova al piano rialzato, in visura risulta piano terra.

Le due particelle sono graffate.

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

L'autorimessa è di piccole dimensioni e con le pareti non a squadro; la porta di accesso è in ferro a doppia anta battente. Superficie complessiva **12.03 mq** circa, è posta al piano terra, ha un'altezza interna di circa 2,25 mt.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia:**a falde**

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale:**battuto di cemento**, condizioni:**buone**

Portone di ingresso tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**ferro**, condizioni:**buone**

Impianti:

Elettrico tipologia:**sottotraccia**, tensione:**220V**

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone B – insediamenti residenziali di completamento (Bc) nucleo Bc7

Norme tecniche ed indici:Zone B – insediamenti residenziali di completamento (Bc) nucleo Bc7

1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici:

- IF 0,2 mc/mq Bc1
- IF 0,4 mc/mq Bc2
- IF 0,9 mc/mq Bc3
- IF 1,0 mc/mq Bc4
- IF 1,2 mc/mq Bc5
- IF 1,8 mc/mq Bc6
- IF 3,0 mc/mq Bc7

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

3. Per la destinazione d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.

6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

6.1 Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti inedificati.

6.2 Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55.

6.3 In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con IF pari a 1,2 mc/mq e lotto minimo pari a mq

500.

6.4 Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.

6.5 Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato ed un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml 7,50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda.

6.6 Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina);
- b) altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6,50;
- c) l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.

### **Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria dell'autorimessa rilevata nel sopralluogo è leggermente difforme rispetto alla planimetria depositata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Regolarizzabili mediante: elaborato planimetrico da depositare presso l'Agenzia del Territorio.

Elaborato planimetrico e deposito : **€ -300,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	sup reale netta	12,03	1,00	12,03
		<b>12,03</b>		<b>12,03</b>

### Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis, Omissis, foglio 87, particella 649, subalterno 2, categoria C/6, classe 4 consistenza 11 mq, piano terra, rendita € 11,36.

Derivante da: variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

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

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 1, oggetto di pignoramento, costituito da due corpi consistenti in un appartamento (A/2) e in un un'autorimessa (C/6) censiti al N.C.E.U. del Comune di Terni rispettivamente al foglio 87 particella 105 sub.19 graffata con la 596 sub. 8 e foglio 87 particella 649 sub. 2.

Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare; in particolare per l'appartamento e l'autorimessa, ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 900,00 e 1250,00 €/mq per l'appartamento e quotazioni comprese tra 630,00 e 920,00 €/mq per il box.
- listino dei prezzi degli immobili, a cura delle CCIAA di Perugia e Terni, che segnala per immobili simili valori compresi tra 925,00 e 1150,00 €/mq (valori intermedi tra la condizione di ABITABILE e la condizione di RISTRUTTURATO) e quotazioni comprese tra 450,00 e 600,00 €/mq per il box.
- agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1100,00 e 1400,00 €/mq per l'appartamento e quotazioni comprese



tra 500,00 e 700,00 €/mq per il box.; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così forbici comprese rispettivamente tra 990,00 e 1260,00 €/mq e tra 450,00 e 630,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione da più di due anni. Prendendo in considerazione il rapporto immobiliare 2013 redatto dall'Agenzia del Territorio, il quarto trimestre 2013 ha fatto registrare cali delle operazioni immobiliare fino al 6%, rispetto al medesimo periodo del 2012, a causa della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che si rispecchia anche nelle quotazioni immobiliari del 2014 con cali medi di circa il 10%.

In considerazione del fatto che l'appartamento si presenta in condizioni di ordinarietà senza quindi manifestare peculiarità positive o negative né evidenti comodi o scomodi, si ritiene opportuno adottare la media tra i minimi ed i massimi delle forbici di valore sopra riportate. Per quanto riguarda l'autorimessa si ritiene opportuno adottare la media tra i valori minimi delle forbici di valore sopra riportate in considerazione del fatto che la stessa è strutturalmente povera, presenta una forma irregolare ed è poco fruibile in quanto ha dimensioni ridotte.

Il valore ottenuto per l'appartamento risulta essere di 1079,16 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1079,16 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1295,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 10%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1165,50 €/mq.

Il valore ottenuto per il box risulta essere di 510,00 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 510,00 €/mq del 10% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 561,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 10%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 504,90 €/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Agenzia immobiliare "Professione Casa", Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.  
Listino dei prezzi degli immobili a cura delle CCIAA di Perugia e Terni.

## 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	100,05	116.608,28	116.608,28
B	autorimessa	12,03	6.073,95	6.073,95
			<b>122.682,23</b>	<b>122.682,23</b>

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 18.402,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -300,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 104.579,90**

L'Esperto alla stima  
Dott. **Roberto Andreutti**

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/01/2014

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TERNI</b> ( Codice: L117) Provincia di <b>TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 87 Particella: 105 Sub.: 19

#### INTESTATI

1		(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

#### Unità immobiliare dal 21/08/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	87	105	19	2		A/2	7	6 vani	Euro 464,81	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/08/2009 n. 8031 .1/2009 in atti dal 21/08/2009 (protocollo n. TR0116087) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA TRE VENEZIE n. 218 piano: T;									
Notifica		effettuata con prot. n. TR0131347/2009 del 23/09/09									
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)		Partita		-		Mod.58		-	

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	87	105	19	2		A/2	6	6 vani	Euro 387,34	FUSIONE del 19/03/2009 n. 2364 .1/2009 in atti dal 19/03/2009 (protocollo n. TR0042957) FUSIONE
Indirizzo		VIA TRE VENEZIE n. 218 piano: T;									
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/01/2014 - Ora: 11.39.23

Fine

## Visura storica per immobile

Visura n.: TR0008217 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/01/2014

### Situazione degli intestati dal 19/03/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

#### DATI DERIVANTI DA

FUSIONE del 19/03/2009 n. 2364.1/2009 in atti dal 19/03/2009 (protocollo n. TR0042957) Registrazione: FUSIONE

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 87 particella 105 subaltemo 19  
- foglio 87 particella 596 subaltemo 8

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 2993

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ANDREUTTI 170/2013**

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/01/2014

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TERNI</b> ( Codice: L117) Provincia di <b>TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: <b>87</b> Particella: <b>649</b> Sub.: <b>2</b>

### INTESTATI

1																				(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2																				(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

### Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita			
1	Urbana	87	649	2	2	C/6	4	11 m <sup>2</sup>	Euro 11,36 L. 22.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO			
Indirizzo		VIA TRE VENEZIE n. 218 piano: T.											
Notifica		Partita		1018845		Mod.58							

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 13/06/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita			
1	Urbana	87	649	2	2	C/6	4	11 m <sup>2</sup>	L. 74	CLASSAMENTO del 13/06/1986 n. 3624B .1/1986 in atti dal 16/10/1991			
Indirizzo		VIA TRE VENEZIE n. 218 piano: T.											
Notifica		Partita		1018845		Mod.58							

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	Urbana	87	649	2						Impianto meccanografico del 30/06/1987

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/01/2014

Data: 31/01/2014 - Ora: 11.41.43

Fine

Visura n.: TR0008225 Pag: 2

Indirizzo	VIA TRE VENEZIE n. 218 piano: T.	Partita	34207	Mod.58	-
Notifica					

### Situazione degli intestati dal 27/02/2009

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà` per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprietà` per 1/2 in regime di comunione dei beni con
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/02/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 1870.1/2009 in atti dal 02/03/2009 Repertorio n. : 36821 Rogante: CIRILLI PAOLO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRA VENDITA			

### Situazione degli intestati dal 16/10/1987

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a TERNI il 05/03/1941		(1) Proprietà` per 1000/1000 fino al 27/02/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/10/1987 Voltura n. 317.2/1989 in atti dal 29/04/1992 Repertorio n. : 13276 Rogante: SBROLLI FULVIO Sede: NORCIA Registrazione: UR Sede: SPOLITO Volume: 3 n. 505 del 05/11/1987 DIVISIONE			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà` per 3/18 fino al 16/10/1987
2			(1) Proprietà` per 3/18 fino al 16/10/1987
3			(1) Proprietà` per 3/18 fino al 16/10/1987
4			(1) Proprietà` per 6/18 fino al 16/10/1987
5			(1) Proprietà` per 3/18 fino al 16/10/1987
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 2997

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ANDREUTTI ROBERTO 170/2013**



Ufficio Provinciale di Terri - Terriorte  
Servizi Catastrali

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2014

Data: 20/05/2014 - Ora: 11.38.13 Segue  
Visura n.: TR0041953 Page: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 87 Particella: 105 Sub.: 8</b>

#### Unità immobiliare soppressa dal 02/01/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	87	105	8	Cens.	Zona	A/2	6	6,5 vani	Euro 419,62 L. 812.500	VARIAZIONE del 02/01/2009 n. 2. I/2009 in atti dal 02/01/2009 (protocollo n. TR0000025) DIVISIONE -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
			596	1							

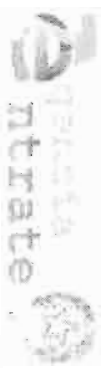
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 87 particella 105 sub. 14
- foglio 87 particella 596 sub. 5
- foglio 87 particella 105 sub. 15
- foglio 87 particella 596 sub. 4
- foglio 87 particella 105 sub. 16

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 13/01/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	87	105	8	Cens.	Zona	A/2	6	6,5 vani	Euro 419,62 L. 812.500	VARIAZIONE DUFFICIO del 13/01/1998 n. 16. I/1998 in atti dal 15/01/1998 RETTIFICA DELLA ZONA CENSUARIA E CONSEGUENTE REVISIONE CLASSAMENTO
			596	1							

Indirizzo: 21/1998 VIA TRE VENEZIE n. 218 piano: T-S1:  
Notifica Partita 21747 Mod.58



TRIBUNALE  
Aritrate  
Servizi Caratasti

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2014

DATA: 20/05/2014 - Ora: 11:38:14 Segue  
Visura n. IT0041953 Fog. 2

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	Libana	87	105	8	1		A/2	3	6,5 vani	Furo 721,75 L. 1.397,500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFARIO
Indirizzo 11710/1997 VIA TRE VENEZIE n. 218 piano: T-S1: Partita 21747 Mod.58											

#### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 07/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	Urbana	87	105	8	1		A/2	3	6,5 vani	L. 2.860	CLASSAMENTO del 07/10/1986 n. 5583B. 2/1986 in atti dal 05/09/1997
Indirizzo 11710/1997 VIA TRE VENEZIE n. 218 piano: T-S1: Partita 21747 Mod.58											

#### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 07/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	Urbana	87	105	8	1						VARIAZIONE del 07/10/1986 n. 5583B. 1/1986 in atti dal 05/09/1997 AMPL
Indirizzo 11710/1997 VIA TRE VENEZIE n. 218 piano: T-S1: Partita 21747 Mod.58											

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	VARIAZIONE del 07/10/1986 n. 5583B. 1/1986 in atti dal 05/09/1997 Registrazione: AMPL						(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 02/01/2009	



Comune di ...  
Servizi Catastali

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2014

Data: 20/05/2014 - Ora: 11.38.14 - Emis.  
Visura n. 180041953 Page: 5

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbanum	87	105	1	1		A4	3	2,5 vari	L. 687	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA TRE VENEZIE n. 218 piano: T.										
Notifica		Paritta									31747	Mod.58

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987				(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 07/10/1986	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 12916

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ANDREUTTI**



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2014

**Dati della richiesta** Comune di TERNI ( Codice: L117)  
 Provincia di TERNI  
**Catasto Fabbricati** Foglio: 87 Particella: 105 Sub.: 15

**Unità immobiliare soppressa dal 23/01/2009**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	87	105	15								DIVISIONE del 23/01/2009 n. 582 1/2009 in atti dal 23/01/2009 (protocollo n. TR0011990) DIVISIONE
			596	4								

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:  
 - foglio 87 particella 105 sub. 19  
 - foglio 87 particella 596 sub. 8

**Situazione dell'unità immobiliare dal 02/01/2009**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	87	105	15	Cens.	Zona	A/2	6	6 vani	Euro 387,34	VARIAZIONE del 02/01/2009 n. 2 1/2009 in atti dal 02/01/2009 (protocollo n. TR0000025) DIVISIONE -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	
			596	4								

Indirizzo VIA TRE VENEZIE n. 218 piano: T.  
 Annotazioni clasamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

**Situazione degli intestati dal 02/01/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio		
1				

**DATI DERIVANTI DA** VARIAZIONE del 02/01/2009 n. 2 1/2009 in atti dal 02/01/2009 (protocollo n. TR0000025) Registrazione: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2014

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/01/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	87	105	8	2		A/2	6	6,5 vani	Euro 419,62 L. 812,500	VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/01/1998 n. 16. 1/1/998 in atti dal 15/01/1998 RETTIFICA DELLA ZONA CENSUARIA E CONSEGUENTE REVISIONE CLASSAMENTO
Indirizzo 596 1 VIA TRE VENEZIE n. 218 piano: T-SI:											
Partita 21747 Mod.58											
Notifica 21/1998											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	87	105	8	1		A/2	3	6,5 vani	Euro 721,75 L. 1.397,500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo 596 1 VIA TRE VENEZIE n. 218 piano: T-SI:											
Partita 21747 Mod.58											
Notifica 11710/1997											

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 07/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	87	105	8	1		A/2	3	6,5 vani	L. 2.860	CLASSAMENTO del 07/10/1986 n. 5583B. 2/1986 in atti dal 05/09/1997
Indirizzo 596 1 VIA TRE VENEZIE n. 218 piano: T-SI:											
Partita 21747 Mod.58											
Notifica 11710/1997											

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2014

Situazione degli immobili relativi ad atto del 07/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	87	105	8	1		A/4	3	2,5 vani	L. 687	VARIAZIONE del 07/10/1986 n. 5583B. J/1986 in atti dal 05/09/1997 AMPL
Indirizzo: VIA TRE VENEZIE n. 218 piano: T.SI.											
Notifica: Partita 21747 Mod.58											

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	VARIAZIONE del 07/10/1986 n. 5583B. J/1986 in atti dal 05/09/1997 Registrazione: AMPL						(1) Proprieta per 1000/1000 fino al 02/01/2009			
Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urbana	87	105	1	1	A/4	3	2,5 vani	L. 687	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA TRE VENEZIE n. 218 piano: T.										
Notifica: Partita 21747 Mod.58										

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987						(1) Proprieta per 1000/1000 fino al 07/10/1986	

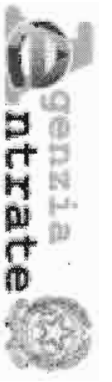
Unita immobiliari n. 1

Ricevuta n. 12916

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ANDREUTTI**



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2014

Data: 20/05/2014 - Ora: 11.08.42      Fine  
Visura n.: TR0041927 Pag.: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TERNI</b> ( Codice: L117) Provincia di <b>TERNI</b>
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: <b>87</b> Particella: <b>596</b>

## Area di enti urbani e promiscui dal 04/03/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz	Reddito	Agrario	
1	87	596		-	ENTE URBANO	01 20				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/03/1983 n. 45883 in atti dal 30/10/1983
Notifica <span style="float: right;">Partita 1</span>										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 87 particella 105

## Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz	Reddito	Agrario	
1	87	105		-	ENTE URBANO	11 90				Impianto meccanografico del 31/01/1971
Notifica <span style="float: right;">Partita 1</span>										

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 12900

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2014

Data: 20/05/2014 - Ora: 11.08.18  
Visura n.: TR0041926 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TERNI</b> ( Codice: L117) Provincia di <b>TERNI</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 87 Particella: 105	

### Area di enti urbani e promiscui dal 13/06/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
1	87	105		-	ENTE URBANO	ha are ca 01 43		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 13/06/1986 n. 335 2/1986 in atti dal 10/07/1990
Notifica										

Sono stati inoltrare variati i seguenti immobili:

- foglio 87 particella 649 - foglio 87 particella 653 - foglio 87 particella 654 - foglio 87 particella 655 - foglio 87 particella 656 - foglio 87 particella 657 - foglio 87 particella 658 - foglio 87 particella 659 - foglio 87 particella 660 - foglio 87 particella 661 - foglio 87 particella 662

### Area di enti urbani e promiscui dal 04/03/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
1	87	105		-	ENTE URBANO	ha are ca 10 70		Dominicale	Agrario	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/03/1983 n. 45883 in atti dal 30/10/1983
Notifica										

Sono stati inoltrare variati i seguenti immobili:

- foglio 87 particella 596



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2014

Data: 20/05/2014 - Ora: 11.08.18 Fine

Visura n.: TR0041926 Pag: 2

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Portz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario	
1	87	105		-	ENTE URBANO	11 90					Impianto meccanografico del 31/01/1971
Notifica											
Paritia 1											

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 12899

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2014

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TERNI (Codice: L117) Provincia di TERNI
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 87 Particella: 655

**Area di enti urbani e promiscui dal 13/06/1986**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz		Reddito
1	87	655		-	ENTE URBANO	ha are ca 00 39		Agrario	FRAZIONAMENTO del 13/06/1986 n. 335 2/1986 in atti dal 10/07/1990
<b>Notifica</b>									
Partita 1									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 87 particella 105 - foglio 87 particella 649 - foglio 87 particella 653 - foglio 87 particella 654 - foglio 87 particella 656 - foglio 87 particella 657 - foglio 87 particella 658 - foglio 87 particella 659 - foglio 87 particella 660 - foglio 87 particella 661 - foglio 87 particella 662

Mappali Fabbricati Correlati

Sezione - SezUrb - Foglio 87 - Particella 99998

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 04/03/1983**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	
1	87	105		-	ENTE URBANO	ha are ca 10 70		Agrario	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/03/1983 n. 45883 in atti dal 30/10/1983
<b>Notifica</b>									
Partita 1									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 87 particella 596

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2014

**Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		Agrario
1	87	105			ENTE URBANO	ha are ca 11 90				Impianto meccanografico del 31/01/1971
Notifica <span style="float: right;">Partita <input type="text" value="1"/></span>										

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 12900

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria



STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
PROCEDURA N. 170/13



Foglio 87 part. 105 e 596: palazzina lato sud



Foglio 87 part. 105 e 596: portone di accesso



Foglio 87 part. 105 e 596: porta d'ingresso

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
PROCEDURA N. 170/13



Foglio 87 part. 105 e 596: salone, con la freccia è indicata la cucina



Foglio 87 part. 105 e 596: salone, con la freccia è indicata la porta d'ingresso



STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
PROCEDURA N. 170/13



Foglio 87 part. 105 e 596: cucina, con la freccia è indicata la zona notte



Foglio 87 part. 105 e 596: cucina

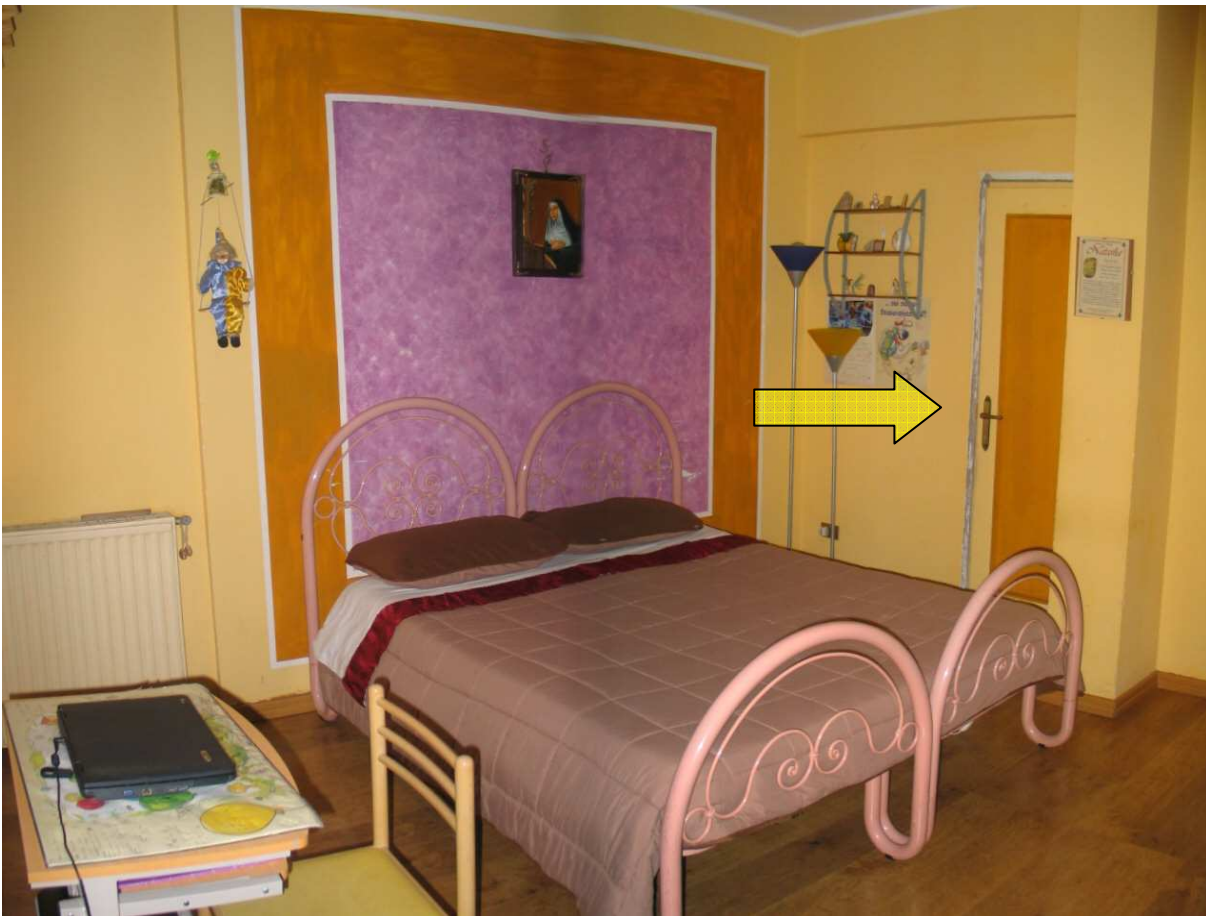


Foglio 87 part. 105 e 596: disimpegno

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
PROCEDURA N. 170/13



Foglio 87 part. 105 e 596: camera da letto



Foglio 87 part. 105 e 596: seconda camera da letto con piccolo bagno indicato dalla freccia



STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
PROCEDURA N. 170/13



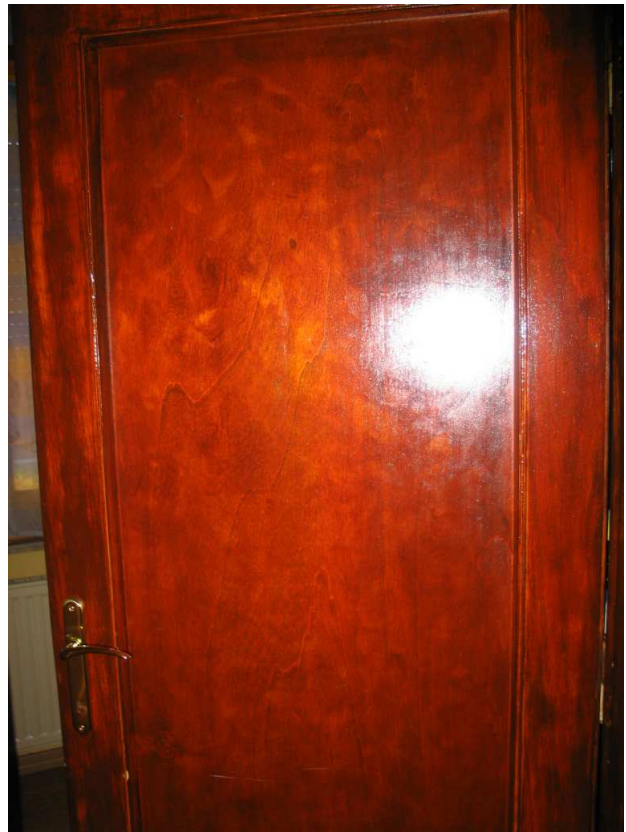
Foglio 87 part. 105 e 596: bagno della camera

Foglio 87 part. 105 e 596: studio



Foglio 87 part. 105 e 596: bagno principale, particolare di piccoli segni di umidità

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
PROCEDURA N. 170/13



Foglio 87 part. 105 e 596: particolari riferiti agli impianti ed agli infissi



STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
PROCEDURA N. 170/13



Foglio 87 part. 105 e 596: particolari riferiti alla pavimentazione e all'impianto di condizionamento

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
PROCEDURA N. 170/13



Foglio 87 part. 649. sub: 2: ingresso dell'autorimessa



Foglio 87 part. 649. sub: 2: autorimessa



**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro

**OMISSIS + ALTRI 1**

N. Gen. Rep. **170/2013**  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-07-2014  
Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**  
Custode Giudiziario: **Alessandro Maraldi**

**INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: **Dott. Roberto Andreutti**  
CODICE FISCALE: NDRRRT66L11L117A  
PARTITA IVA: 00059508887  
con studio in Sangemini - Via Collerotondo, 20  
Telefono e fax: 0744630413  
Cellulare: 3409865887  
email: robertoandreutti@alice.it

---

Il sottoscritto Roberto Andreutti, CTU per la procedura esecutiva immobiliare n. 170/2013, all'udienza dell'11 luglio 2014, faceva presente che nel pignoramento a favore della Banca Nazionale del Lavoro contro OMISSIS e OMISSIS, pratica Tribunale di Terni in data 09/07/2013 ai nn. 883, trascritto a Terni in data 06/08/2013 ai nn. 5751, non erano riportate 3 (tre) particelle pertinentziali dei beni pignorati presenti invece nell'atto di compravendita, pratica Cirilli Paolo in data 27/02/2009 ai nn. 36821 trascritto a Terni in data 02/03/2009 ai nn. 1870. La compravendita vedeva OMISSIS e OMISSIS acquirenti dei beni pignorati distinti al Catasto Fabbricati F.87 part. 596 sub 8 (parte venditrice Fortunati Sandro e Scalondro Fiorella) e i beni distinti al Catasto Fabbricati F. 87 part. 105 sub. 19 e part. 649 sub. 2 (parte venditrice Fortunati Sandro). Nella vendita di questi ultimi erano anche ricomprese i diritti di comproprietà sulle rate di terreno adibite a corti pertinentziali di mq 335 distinte al Catasto Terreni, ente urbano, al F. 87 particelle 653, 661 e 662 (allegato 1 e 2). L'atto in questione non specificava la quota di comproprietà riferita alle tre particelle.

Il sottoscritto ritiene che le particelle 653, 661 e 662 avrebbero dovuto seguire nel pignoramento gli immobili già eseguiti essendo la loro natura di tipo accessoria e pertinentziale infatti la particella 653 di 135 mq è la pertinenza della palazzina e consente l'accesso all'appartamento pignorato (F.87 part. 596 sub 8 e part. 105 sub. 19), la particella 661 di 140 mq consente l'accesso al box auto pignorato (F.87 part. 649 sub. 2), infine la particella 662 di 60 mq costituisce l'accesso, da Via Tre Venezie, alle precedenti due particelle. In difetto di tale estensione di pignoramento, si renderebbe necessaria la costituzione di una servitù di passaggio che consenta l'accesso ai beni già pignorati.

Le ricerche effettuate riguardo i diritti di comproprietà, delle tre particelle, da attribuire agli esecutati, hanno portato ai seguenti risultati:

- nell'atto di compravendita, pratica Notaio Alcini Angelo in data 04/03/1983 al n. rep. 44986 trascritto a Terni in data 01/04/1983 al n. 1994 (allegato 3) si premetteva quanto segue: "Fortunati Sirio è comproprietario per 20/60, Fortunati Liana per 12/60, Fortunati Sandro per 8/60, Fortunati Anna Maria per 12/60, Fortunati Francesca per 8/60 dell'intero terreno censito al foglio 87 particella 105 di 1190 mq. La compravendita vedeva Fortunati Anna Maria e Fortunati Liana vendere a Fortunati Sandro e Fortunati Francesca che hanno acquistato i diritti di comproprietà di 12/60 ciascuno della particella n. 596 (già 105/B) di 120 mq risultante dal frazionamento del 03/03/1983 n. 185/83 (allegato 3) della particella censita al Catasto Terreni

del Comune di Terni, ente urbano, al foglio 87 particella 105 di 1190 mq, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato antecedente all'ampliamento, che ha generato la particella 105/A, poi definitiva 105 di 1070 mq e la 105/B, poi definitiva 596 di 120 mq.

- nell'atto di divisione irrevocabile ed a tacitazione di ogni pretesa sui beni comuni, pratica Notaio Sbrolli Fulvio in data 16/10/87 al n. rep. 13276 trascritto a Terni in data 04/11/87 al n. 7168, si premette che Fortunati Sirio è comproprietario per una quota di 6/18, Fortunati Liana in comunione dei beni con Salvini Dilvo per una quota di 3/18, Fortunati Sandro per una quota di 3/18, Fortunati Anna Maria per una quota di 3/18, Fortunati Francesca per una quota di 3/18, oltre che di un fabbricato di civile abitazione anche di terreno condominiale censito al foglio 87 particella 105 di 1070 mq (allegato 4). Nell'atto si procede alla divisione delle comproprietà con conseguente assegnazione di proprietà esclusive; in particolare per quanto riguarda il terreno si fa riferimento al frazionamento n. 335.2/1986 approvato dall'U.T.E. di Terni il 13/06/1986 n. prot. 23676/86 (allegato 4). Dal frazionamento della particella 105 di 1070 mq si generano le particelle 105, 653, 654, 655, 649, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662. Le parti concordano che le uniche particelle che rimangono di proprietà comune secondo le quote su esposte sono le seguenti:

- a) particella n. 653 del foglio 87 censita al N.C.T. di pertinenza degli appartamenti.
- b) particella n. 653 del foglio 87 censita al N.C.T. di pertinenza dei box auto
- c) particella n. 662 del foglio 87 censita al N.C.T. . Riguardo questa particella nell'atto viene riportato quanto segue "...area che a tutt'oggi risulta essere strada asfaltata dal Comune di Terni e quindi di fatto espropriata ...." (allegato 4).

In base a quanto sopra riportato il sottoscritto conclude che:

- le quote di comproprietà, degli esecutati OMISSIS e OMISSIS, riguardanti le tre particelle in oggetto risultano essere pari a **3/18**;
- per quanto concerne la particella n. 662 del foglio 87 censita al N.C.T. è da sottolineare che nell'atto del Notaio Sbrolli Fulvio del 1987, si legge che la particella è "...area che a tutt'oggi risulta essere strada asfaltata dal Comune di Terni e quindi di fatto espropriata ...."; probabilmente tale dicitura si riferisce ad una espropriazione di fatto, che non è stata formalizzata, che prevede che l'imposizione del vincolo su un'area, pur non determinando il trasferimento coattivo della proprietà dal privato cittadino alla pubblica amministrazione,

restando la disponibilità dell'area al proprietario, determina, di fatto, un esproprio senza indennizzo. Questa modalità di esproprio è conosciuta con il termine espropriazione anomala o espropriazione di fatto. In seguito, nell'atto del Notaio Cirilli Paolo del 2009, la particella in questione è stata venduta come bene privato in comproprietà ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS.

Il sottoscritto ha esaminato la Delibera del Comune di Terni N. 181 DEL 14.06.2006 "DEMANIALIZZAZIONE DELLE STRADE PRIVATE AD USO PUBBLICO POSTE ALL'INTERNO E ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABITATI " nella quale, tra le aree prossimamente soggette ad esproprio non risultava essere riportata la particella in questione ed il relativo tratto di strada.

- l'eventuale estensione del pignoramento alle tre particelle non altererebbe il valore dei beni pignorati stimato dal sottoscritto e pari a 122.682,23 euro.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Il CTU

Dr. Agr. Roberto Andreutti