

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

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:  
...OMISSIS...

Contro:  
**...OMISSIS...**

**Lotti 001 002 003**

N. Gen. Rep. **178/2011**  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-04-2012  
Giudice: **Dott.ssa Paola Vella**  
Custode Giudiziario: **Aldo Napoletti**

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: **Spina Bruno**  
CODICE FISCALE: SPNBRN78S04L1170  
PARTITA IVA: 01364930550  
Con studio in: via Galvani 20 - 05100 Terni  
telefono: 0744/402471  
fax: 0744/402471  
email: bruno.spina@ingpec.eu

---

**Beni in Amelia (Terni) Località/frazione Amelia**

Via Roma 66

**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Amelia (Terni) Località/frazione Amelia Via Roma 66**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Amelia (Terni) Località/frazione Amelia Via Roma 66.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS..., foglio 71, particella 933, subalterno 31, categoria F/3 (in corso di costruz.), classe consistenza , superficie piano rendita € ,

Derivante da:Variazione del 30/07/2010 n. 5423 1/2010 in atti dal 30/07/2010 (protocollo n. TR0101246)

VERIFICA STATO ATTUALE U.I.

Coerenze:Coerenza con immobile F. 71 p.lla 933 sub 29 (appartamento), F. 71 p.lla 933 sub 30 (appartamento), F. 71 p.lla 933 sub 44 (bene comune)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Appartamento al piano primo sito in Amelia via Roma, 66 con garage posto al piano -2

Caratteristiche zona: periferica normale

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

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da cose e persone. Risultava anche non completato nelle finiture.

**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:*

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- pratica atto a rogito notaio Paolo Cirilli di Terni in data 04/04/2006 ai nn. Rep. 26634 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 07/04/2006 ai nn. 2855 Reg. Part.

Trattasi di atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del comune d'Amelia e contro ...OMISSIS... gravante su: 1/1 della P.P. dell'opificio sito in Comune di Amelia, Via Roma 66, distinto al NCEU del detto Comune al F. 71 p.lla 284 cat. D/1;

1/1 della P.P. del terreno sito in Comune di Amelia, distinto al NCT del detto comune al F. 71 p.lla 284;

1/1 della P.P. del terreno sito in Comune di Amelia, distinto al NCT del detto comune al F. 71 p.lla 807.

*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 **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** derivante da Atto Notaio Cirilli Paolo di Terni pratica Atto Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 09/06/2005 ai nn. rep. 21489 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 10/06/2005 ai nn. 1695 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 3510000.**

Importo capitale: **€ 1300000.**

Con annotamento n. 703 del 07/04/2006, Atto Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 18/11/2009 rep.- 39137, si rileva il frazionamento del mutuo assegnando al F. 71 particelle 933/31, 933/16, 933/25, 933/26 una quota di ipoteca di € 826200,00 di cui capitale € 306000,00

Con formalità n. 2088 del 17/03/2007, atto a rogito Notaio Giorgio Imperato di Vetralla (VT) in data 16/05/2007 rep. 51885 trasformazione di società, da **...OMISSIS...** a **...OMISSIS...** (sede in **...OMISSIS...**)

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** pratica Atto Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 18/11/2009 ai nn. rep. 39141 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 19/11/2009 ai nn. 2905 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 160000.**

Importo capitale: **€ 80000.**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** pratica Atto Notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione (VT) in data 07/05/2010 ai nn. rep. 79029 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 17/05/2010 ai nn. 1047 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 40000.**

Importo capitale: **€ 40000.**

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** pratica atto del Tribunale di Terni in data 24/03/2011 ai nn. rep. 38 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 07/04/2011 ai nn. 2857 Reg. Part.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** pratica atto del Tribunale di Terni in data 08/02/2010 ai nn. rep. 91 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 12/02/2010 ai nn. 1260 Reg. Part.

Autorizzato dal Giudice per un importo pari a € 35000,00

Con annotamento n. 1749 del 23/08/2011 atto giudiziario del Tribunale di Terni in data 12/07/2011 rep. 4601, sentenza condanna esecutiva

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**Nonostante le indagini esperite non è stato possibile contattare l'amministrazione condominiale, pertanto restano ignote le spese annue di condominio**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **Nonostante le indagini esperite non è stato possibile contattare l'amministrazione condominiale, pertanto restano ignoti eventuali debiti nei confronti del condominio stesso**

## Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ascensore

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... dal **ante ventennio** al **09/06/2005** In forza di atto di compravendita pratica Atto Notaio Giovanni Spagnoli in data 29/05/1986 ai nn. rep. 20526 trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 29/05/1986 ai nn. 3106 Reg. Part. riferito solo a NCEU F. 71 p.lla 284 cat D/1 e NCT F. 71 p.lla 284

Beni oggetto della compravendita:

Capannone con antistante piccolo spazio scoperto di pertinenza dello stesso sito in Amelia distinto al NCEU F. 71 particella 284 cat. D/1;

Terreno sui cui insiste detto capannone compreso lo spazio scoperto censito al NCT F. 71 particella 284

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... dal **ante ventennio** al **09/06/2005** In forza di atto di compravendita pratica Atto Notaio Giovanni Spagnoli in data 04/03/1986 ai nn. rep. 20200 trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 24/03/1986 ai nn. 1892 Reg. Part. riferito solo a F. 71 p.lla 511

Beni oggetto della compravendita:

rata di terreno sito in Amelia disintata la NCT del detto Comune F. 71 particella 511 (già 147/B)

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... per la quota di proprietà pari a 1/1 dal **09/06/2005** al **16/02/2007** In forza di atto di compravendita pratica atto a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 09/06/2005 ai nn. rep.21488 trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 10/06/2005 ai nn. 4354 Reg. Part.

Beni oggetto della compravendita:

1/1 P.P. dell'opificio sito in Amelia, Via Roma n. 66, distinto al NCEU del detto Comune al F. 71 particella 284 cat. D/1;

1/1 P.P. del terreno sito in Amelia, distinto al NCT del detto Comune al F. 71 particella 284;

1/1 P.P. del terreno sito in Amelia, distinto al NCT del detto Comune al F. 71 particella 807

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... per la quota di proprietà pari a 1/1 dal **16/02/2007** al **attuale proprietario** In forza di trasformazione di società pratica atto a rogito Giorgio Imparato di Vetralla (VT) in data 16/02/2007 ai nn. Rep. 51885 trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 17/03/2007 ai nn. 2088 Reg. Part.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Identificativo:**PDC 7117 del 28/08/2006 e successive varianti.

Intestazione:...OMISSIS...

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Realizzazione di fabbricato a destinazione residenziale commerciale e direzionale

Rilascio in data 28/08/2006 al n. di prot. 7117

Variante n. 8124 del 09/02/2010 intestata ad ...OMISSIS...

Ampliamento passo carrabile n. 8329 del 05/10/2010 intestato a ...OMISSIS...

Voltura di intestazione provv. n. 147/09 del 31/12/2009

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

L'appartamento è posto al piano primo di una palazzina di recente costruzione a pochi minuti dal centro storico di Amelia. L'immobile è composto da un ingresso/soggiorno con predisposizione ad angolo cottura, una zona notte con doppi servizi e tre camere.

Si presenta non completato nelle sue parti finali. Sono presenti gli infissi esterni in buono stato di conservazione, non sono presenti gli infissi interni. In corrispondenza delle aperture sono presenti i soli controtelai. L'immobile è provvisto di pavimentazione in gres porcellanato, battiscopa nella quasi totalità dell'appartamento, rivestimenti nei servizi e nell'angolo cottura. Sono completati tutti gli intonaci, mancano le tinteggiature.

Superficie complessiva di circa mq **97**

L'appartamento è posto al piano 1

L'unità immobiliare è identificata con il numero 10 di interno , ha un'altezza interna di circa cm 272

Il fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

### Caratteristiche descrittive:

## Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>non rilevabili</b> , materiale: <b>non rilevabili</b> , condizioni: <b>non rilevabili</b>
Solai	tipologia: <b>non rilevabili</b> , condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>alluminio</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> , condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>piastrelle di grès</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento Impianti:	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>piastrelle di grès</b> , condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>da completare</b> , conformità: <b>assente</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>non rilevabili</b> , conformità: <b>assente</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>non rilevabile</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>da completare</b> , conformità: <b>assente</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: identificato nella zona C1

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Regolarizzabili mediante:

L'immobile risulta conforme con quanto denunciato in Catasto

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento di civile abitazione in corso di costruzione	sup reale netta	97,00	1,00	97,00
		<b>97,00</b>		<b>97,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS..., foglio 71, particella 933, subalterno 31, categoria F/3 (in corso di costruz.), classe consistenza , superficie piano rendita € ,  
Derivante da:Variazione del 30/07/2010 n. 5423 1/2010 in atti dal 30/07/2010 (protocollo n. TR0101246)  
VERIFICA STATO ATTUALE U.I.

Coerenze:Coerenza con immobile F. 71 p.Illa 933 sub 29 (appartamento), F. 71 p.Illa 933 sub 30 (appartamento), F. 71 p.Illa 933 sub 44 (bene comune)

**Accessori:**

A.1 Garage Identificato al catasto fabbricati: intestazione: ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS..., partita foglio 71 particella 933, subalterno 16, categoria in corso di costruz., classe consistenza , superficie piano

rendita € ,  
 Derivante da:VARIAZIONE del 30/07/2010 n. 5394 in atti dal  
 30/04/2010 (protocollo n. TR0101094) VERIFICA STATO U.I.  
 Coerenze:Parte comune e box auto  
 posto al piano -2  
 Sviluppa una superficie complessiva di 22  
 Destinazione urbanistica: garage  
 Valore a corpo: **€ 9000**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è proceduto con il metodo sintetico analitico

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Amelia, Borsa Immobiliare dell'Umbria

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso Garage	97,00	0,00	86.600,00
			<b>0,00</b>	<b>86.600,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 86.600,00**

**Lotto: 002****9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Amelia (Terni) Località/frazione Amelia Via Roma 66**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Amelia (Terni) Località/frazione Amelia Via Roma 66.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS..., foglio 71, particella 933, subalterno 25, categoria in corso di costruz., classe consistenza , superficie piano rendita € ,

Derivante da:VARIAZIONE del 30/07/2010 n. 5417 .1/2010 in atti dal 30/07/2010 (protocollo n. TR0101206)VERIFICA STATO ATTUALE U.I.

Coerenze:Confinante con beni comuni

**10. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Immobile con possibile destinazione ad attività commerciale posto al piano terra da finire di realizzare

Caratteristiche zona: periferica normale

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

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

L'immobile risulta liberamente accessibile, essendo ubicato al piano terra e non possedendo porte o finestre atte ad impedire l'accesso allo stesso.

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

*12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- pratica atto a rogito notaio Paolo Cirilli di Terni in data 04/04/2006 ai nn. rep. 26634 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 07/04/2006 ai nn. 2855 Reg. Part.

Trattasi di atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del comune d'Amelia e contro ...OMISSIS... gravante su: 1/1 della P.P. dell'opificio sito in Comune di Amelia, Via Roma 66, distinto al NCEU del detto Comune al F. 71 p.la 284 cat. D/1;

1/1 della P.P. del terreno sito in Comune di Amelia, distinto al NCT del detto comune al F. 71 p.la 284;

1/1 della P.P. del terreno sito in Comune di Amelia, distinto al NCT del detto comune al F. 71 p.la 807.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**12.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

*12.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... derivante da Atto Notaio Cirilli Paolo di Terni pratica Atto Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 09/06/2005 ai nn. rep. 21489 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 10/06/2005 ai nn. 1695 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 3510000.**

Importo capitale: **€ 1300000.**

Con annotamento n. 703 del 07/04/2006, Atto Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 18/11/2009 rep.- 39137, si rileva il frazionamento del mutuo assegnando al F. 71 particelle 933/31, 933/16, 933/25, 933/26 una quota di ipoteca di € 826200,00 di cui capitale € 306000,00

Con formalità n. 2088 del 17/03/2007, atto a rogito Notaio Giorgio Imparato di Vetralla (VT) in data 16/05/2007 rep. 51885 trasformazione di società, da ...OMISSIS... a ...OMISSIS... (sede in ...OMISSIS...)

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** pratica Atto Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 18/11/2009 ai nn. rep. 39141 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 19/11/2009 ai nn. 2905 Reg. Part.  
 Importo ipoteca: **€ 160000.**  
 Importo capitale: **€ 80000.**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** pratica Atto Notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione (VT) in data 07/05/2010 ai nn. r iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 17/05/2010 ai nn. 1047 Reg. Part.  
 Importo ipoteca: **€ 40000.**  
 Importo capitale: **€ 40000.**

#### 12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** pratica atto del Tribunale di Terni in data 24/03/2011 ai nn. rep. 38 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 07/04/2011 ai nn. 2857 Reg. Part.

#### 12.2.3 Altre trascrizioni:

- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** pratica atto del Tribunale di Terni in data 08/02/2010 ai nn. rep. 91 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 12/02/2010 ai nn. 1260 Reg. Part.  
 Autorizzato dal Giudice per un importo pari a € 35000,00

Con annotamento n. 1749 del 23/08/2011 atto giudiziario del Tribunale di Terni in data 12/07/2011 rep. 4601, sentenza condanna esecutiva

#### 12.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**Nonostante le indagini esperite non è stato possibile contattare l'amministrazione condominiale, pertanto restano ignote le spese annue di condominio**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Nonostante le indagini esperite non è stato possibile contattare l'amministrazione condominiale, pertanto restano ignoti eventuali debiti nei confronti del condominio stesso**

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... dal **ante ventennio** al **09/06/2005** In forza di atto di compravendita pratica Atto Notaio Giovanni Spagnoli in data 04/03/1986 ai nn. rep. 20200 trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 24/03/1986 ai nn. 1892 Reg. Part.  
 riferito solo a F. 71 p.IIa 511

Beni oggetto della compravendita:

rata di terreno sito in Amelia disintata la NCT del detto Comune F. 71 particella 511 (già 147/B)

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... dal **ante ventennio** al **09/06/2005** In forza di atto di compravendita pratica Atto Notaio Giovanni Spagnoli in data 29/05/1986 ai nn. rep. 20526 trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 29/05/1986 ai nn. 3106 Reg. Part.

riferito solo a NCEU F. 71 p.la 284 cat D/1 e NCT F. 71 p.la 284

Beni oggetto della compravendita:

Capannone con antistante piccolo spazio scoperto di pertinenza dello stesso sito in Amelia distinto al NCEU F. 71 particella 284 cat. D/1;

Terreno sui cui insiste detto capannone compreso lo spazio scoperto censito al NCT F. 71 particella 284

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... per la quota di proprietà pari a 1/1 dal **09/06/2005** al **16/02/2007** In forza di atto di compravendita pratica atto a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 09/06/2005 ai nn. rep.21488 trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 10/06/2005 ai nn. 4354 Reg. Part.

Beni oggetto della compravendita:

1/1 P.P. dell'opificio sito in Amelia, Via Roma n. 66, distinto al NCEU del detto Comune al F. 71 particella 284 cat. D/1;

1/1 P.P. del terreno sito in Amelia, distinto al NCT del detto Comune al F. 71 particella 284;

1/1 P.P. del terreno sito in Amelia, distinto al NCT del detto Comune al F. 71 particella 807

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... per la quota di proprietà pari a 1/1 dal **16/02/2007** al **attuale proprietario** In forza di trasformazione di società pratica atto a rogito Notaio Giorgio Imparato di Vetralla (VT) in data 16/02/2007 ai nn. rep. 51885 trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 17/03/2007 ai nn. 2088 Reg. Part.

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

**Identificativo:**PDC 7117 del 28/08/2006

Intestazione:...OMISSIS...

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Realizzazione di fabbricato a destinazione residenziale commerciale e direzionale

Rilascio in data 28/08/2006 al n. di prot. 7117

Variante n. 8124 del 09/02/2010 intestata ad ...OMISSIS...

Ampliamento passo carrabile n. 8329 del 05/10/2010 intestato a ...OMISSIS...

Voltura di intestazione provv. n. 147/09 del 31/12/2009

### Descrizione : **negozio** di cui al punto **A**

L'immobile è posto al piano terra lato opposto alla strada. Si presenta come non completato, privo di finestrate e porte di accesso, impianti tecnologici e opere di finitura quali pavimentazioni e tinteggiature e/o rivestimenti.

Superficie complessiva di circa mq **93**

L'immobile è posto al piano Terra, ha un'altezza interna di circa 300 cm

E' composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>non rilevabili</b> , materiale: <b>non rilevabili</b> , condizioni: <b>non rilevabili</b>
Solai	tipologia: <b>non rilevabili</b> , condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	

Impianti:

### Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: identificato nella zona C1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Commerciale	sup reale netta	93,00	1,00	93,00
		<b>93,00</b>		<b>93,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS..., foglio 71, particella 933, subalterno 25, categoria in corso di costruz., classe consistenza , superficie piano rendita € ,

Derivante da:VARIAZIONE del 30/07/2010 n. 5417 .1/2010 in atti dal 30/07/2010 (protocollo n. TR0101206)VERIFICA STATO ATTUALE U.I.

Coerenze:Confinante con beni comuni

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criterio di stima:**

Si è proceduto con il metodo sintetico analitico

**16.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Amelia, Borsa Immobiliare dell'Umbria

**16.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	93,00	60.450,00	0,00
			<b>60.450,00</b>	<b>0,00</b>

**16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **60.450,00**

**Lotto: 003****17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Amelia (Terni) Località/frazione Amelia Via Roma 66**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Amelia (Terni) Località/frazione Amelia Via Roma 66.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS..., foglio 71, particella 933, subalterno 25, categoria in corso di costruz., classe consistenza , superficie piano rendita € ,

Derivante da:VARIAZIONE del 30/07/2010 n. 5417 .1/2010 in atti dal 30/07/2010 (protocollo n. TR0101206)VERIFICA STATO ATTUALE U.I.

Coerenze:Confinante con beni comuni

**18. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Immobile con possibile destinazione ad attività commerciale posto al piano terra da finire di realizzare

Caratteristiche zona: periferica normale

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

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

**19. STATO DI POSSESSO:**

Libero

L'immobile risulta liberamente accessibile, essendo ubicato al piano terra e non possedendo porte o finestre atte ad impedire l'accesso allo stesso.

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

*20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- pratica atto a rogito notaio Paolo Cirilli di Terni in data 04/04/2006 ai nn. rep. 26634 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 07/04/2006 ai nn. 2855 Reg. Part.

Trattasi di atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del comune d'Amelia e contro ...OMISSIS... gravante su: 1/1 della P.P. dell'opificio sito in Comune di Amelia, Via Roma 66, distinto al NCEU del detto Comune al F. 71 p.la 284 cat. D/1;

1/1 della P.P. del terreno sito in Comune di Amelia, distinto al NCT del detto comune al F. 71 p.la 284;

1/1 della P.P. del terreno sito in Comune di Amelia, distinto al NCT del detto comune al F. 71 p.la 807.

*20.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**20.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

*20.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva contro **...OMISSIS...** derivante da Atto Notaio Cirilli Paolo di Terni pratica Atto Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 09/06/2005 ai nn. rep. 21489 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 10/06/2005 ai nn. 1695 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 3510000.**

Importo capitale: **€ 1300000.**

Con annotamento n. 703 del 07/04/2006, Atto Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 18/11/2009 rep.- 39137, si rileva il frazionamento del mutuo assegnando al F. 71 particelle 933/31, 933/16, 933/25, 933/26 una quota di ipoteca di € 826200,00 di cui capitale € 306000,00

Con formalità n. 2088 del 17/03/2007, atto a rogito Notaio Giorgio Imparato di Vetralla (VT) in data 16/05/2007 rep. 51885 trasformazione di società, da ...OMISSIS... a ...OMISSIS... (sede in ...OMISSIS...)

- Ipoteca volontaria attiva contro **...OMISSIS...** pratica Atto Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 18/11/2009 ai nn. rep. 39141 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 19/11/2009 ai nn. 2905 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 160000.**

Importo capitale: **€ 80000.**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** pratica Atto Notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione (VT) in data 07/05/2010 ai nn. r iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 17/05/2010 ai nn. 1047 Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 40000.**

Importo capitale: **€ 40000.**

#### 20.2.2 Pignoramenti:

- contro **...OMISSIS...** pratica atto del Tribunale di Terni in data 24/03/2011 ai nn. rep. 38 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 07/04/2011 ai nn. 2857 Reg. Part.

#### 20.2.3 Altre trascrizioni:

- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** pratica atto del Tribunale di Terni in data 08/02/2010 ai nn. rep. 91 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 12/02/2010 ai nn. 1260 Reg. Part.

Autorizzato dal Giudice per un importo pari a € 35000,00

Con annotamento n. 1749 del 23/08/2011 atto giudiziario del Tribunale di Terni in data 12/07/2011 rep. 4601, sentenza condanna esecutiva

#### 20.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**Nonostante le indagini esperite non è stato possibile contattare l'amministrazione condominiale, pertanto restano ignote le spese annue di condominio**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

**€ Nonostante le indagini esperite non è stato possibile contattare l'amministrazione condominiale, pertanto restano ignoti eventuali debiti nei confronti del condominio stesso**

### 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... dal **ante ventennio** al **09/06/2005** In forza di atto di compravendita pratica Atto Notaio Giovanni Spagnoli in data 04/03/1986 ai nn. rep. 20200 trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 24/03/1986 ai nn. 1892 Reg. Part.

riferito solo a F. 71 p.lla 511

Beni oggetto della compravendita:

rata di terreno sito in Amelia disintata la NCT del detto Comune F. 71 particella 511 (già 147/B)

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... dal **ante ventennio** al **09/06/2005** In forza di atto di compravendita pratica Atto Notaio Giovanni Spagnoli in data 29/05/1986 ai nn. rep. 20526 trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 29/05/1986 ai nn. 3106 Reg. Part.

riferito solo a NCEU F. 71 p.lla 284 cat D/1 e NCT F. 71 p.lla 284

Beni oggetto della compravendita:

Capannone con antistante piccolo spazio scoperto di pertinenza dello stesso sito in Amelia distinto al NCEU F. 71 particella 284 cat. D/1;

Terreno sui cui insiste detto capannone compreso lo spazio scoperto censito al NCT F. 71 particella 284

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... per la quota di proprietà pari a 1/1 dal **09/06/2005** al **16/02/2007** In forza di atto di compravendita pratica atto a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 09/06/2005 ai nn. rep.21488 trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 10/06/2005 ai nn. 4354 Reg. Part.

Beni oggetto della compravendita:

1/1 P.P. dell'opificio sito in Amelia, Via Roma n. 66, distinto al NCEU del detto Comune al F. 71 particella 284 cat. D/1;

1/1 P.P. del terreno sito in Amelia, distinto al NCT del detto Comune al F. 71 particella 284;

1/1 P.P. del terreno sito in Amelia, distinto al NCT del detto Comune al F. 71 particella 807

**Titolare/Proprietario:** ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... per la quota di proprietà pari a 1/1 dal **16/02/2007** al **attuale proprietario** In forza di trasformazione di società pratica atto a rogito Notaio Giorgio Imparato di Vetralla (VT) in data 16/02/2007 ai nn. rep. 51885 trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 17/03/2007 ai nn. 2088 Reg. Part.

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

**Identificativo:**PDC 7117 del 28/08/2006

Intestazione:...OMISSIS...

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Realizzazione di fabbricato a destinazione residenziale commerciale e direzionale

Rilascio in data 28/08/2006 al n. di prot. 7117

Variante n. 8124 del 09/02/2010 intestata ad ...OMISSIS...

Ampliamento passo carrabile n. 8329 del 05/10/2010 intestato a ...OMISSIS...

Voltura di intestazione provv. n. 147/09 del 31/12/2009

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

L'immobile è posto al piano terra lato opposto al parcheggio antistante la palazzina di recente costruzione cui appartiene, a pochi minuti dal centro storico di Amelia. Si presenta come non completato, privo di finestre e porte di accesso, impianti tecnologici e opere di finitura quali pavimentazioni e tinteggiature e/o rivestimenti.

Superficie complessiva di circa mq **93**

L'immobile è posto al piano Terra, ha un'altezza interna di circa 300 cm

E' composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>non rilevabili</b> , materiale: <b>non rilevabili</b> , condizioni: <b>non rilevabili</b>
Solai	tipologia: <b>non rilevabili</b> , condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>non rilevabili</b> , condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	

Impianti:

### Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: identificato nella zona C1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Commerciale	sup reale netta	93,00	1,00	93,00
		<b>93,00</b>		<b>93,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS..., foglio 71, particella 933, subalterno 25, categoria in corso di costruz., classe consistenza, superficie piano rendita € ,  
 Derivante da:VARIAZIONE del 30/07/2010 n. 5417 .1/2010 in atti dal 30/07/2010 (protocollo n. TR0101206)VERIFICA STATO ATTUALE U.I.  
 Coerenze:Confinante con beni comuni

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24.1 Criterio di stima:**

Si è proceduto con il metodo sintetico analitico

**24.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Amelia, Borsa Immobiliare dell'Umbria

**24.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	93,00	60.450,00	0,00
			<b>60.450,00</b>	<b>0,00</b>

**24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **60.450,00**

**Allegati**

- A - Planimetrie stato di fatto
- B - Estratto di mappa catastale
- C - Elaborato planimetrico
- D - Documentazione fotografica

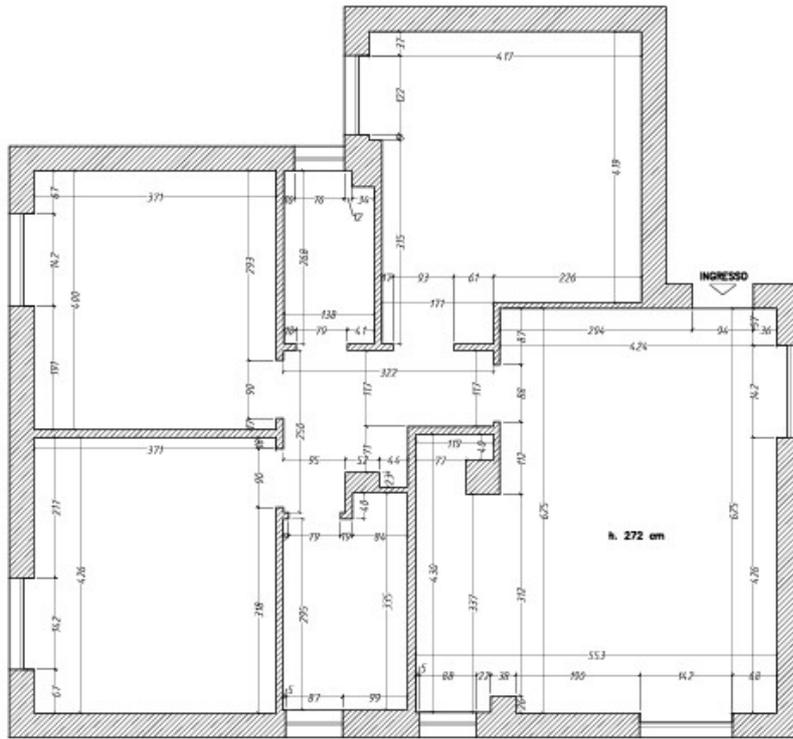
L'Esperto alla stima  
**Bruno Spina**



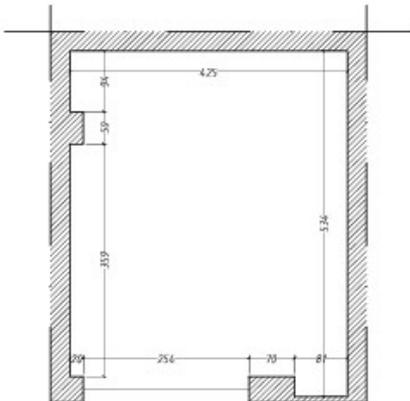
## **ALLEGATO A – PLANIMETRIE**

Allegato A/1 - planimetria lotto 001

scala 1:100



appartamento P1  
F.71 p.IIa 933/31



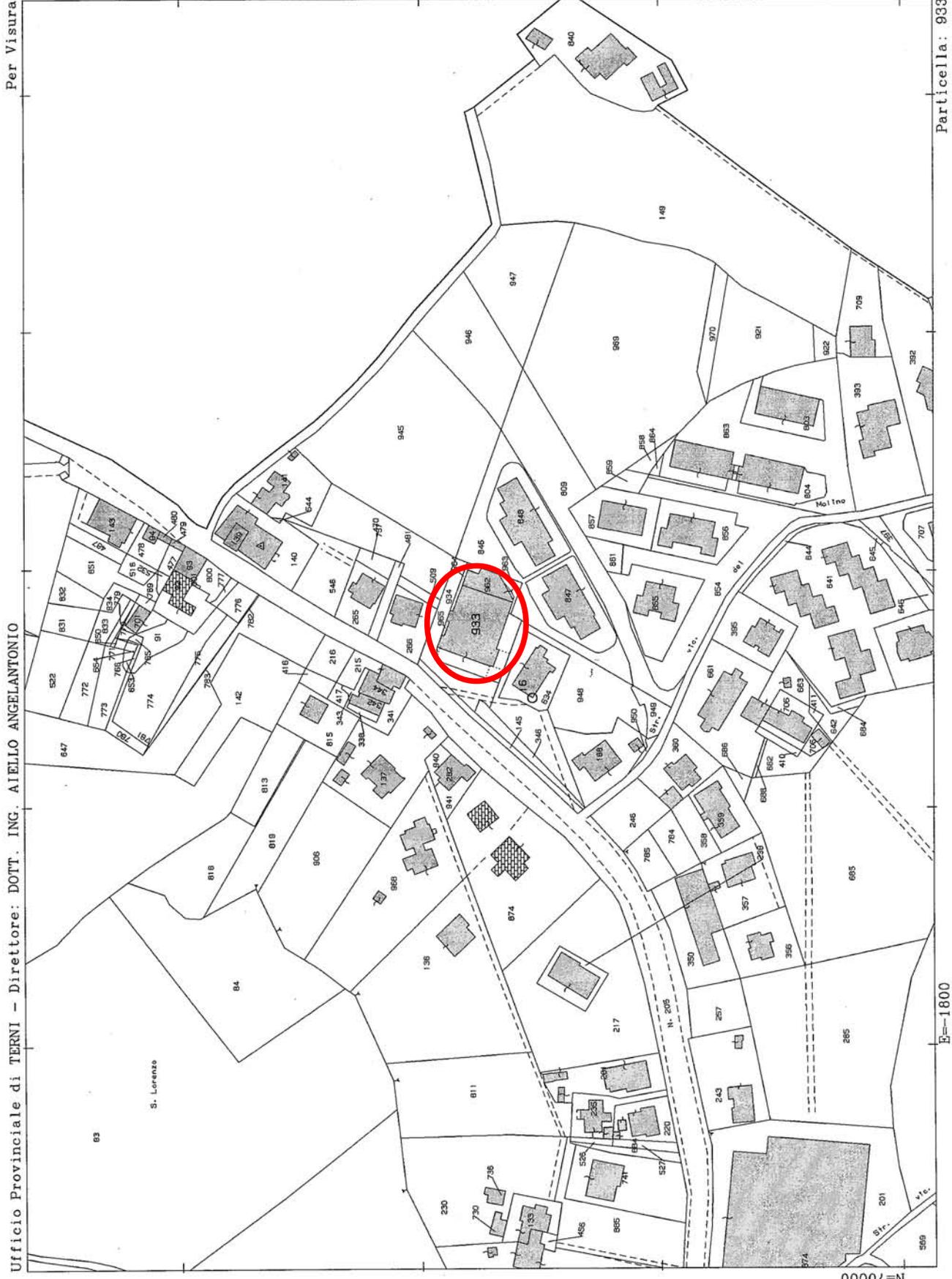
garage P-2  
F.71 p.IIa 933/16





## **ALLEGATO B – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**

Comune: AMELIA  
Foglio: 71  
Riduttore: ing. spina bruno  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
13-Feb-2012 10:24  
Prot. n. TR0015508/2012



Ufficio Provinciale di TERNI - Direttore: DOTT. ING. AIELO ANGELANTONIO

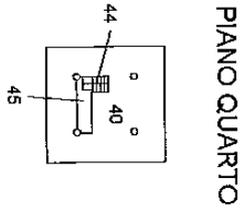
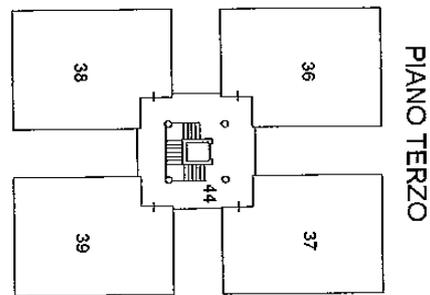
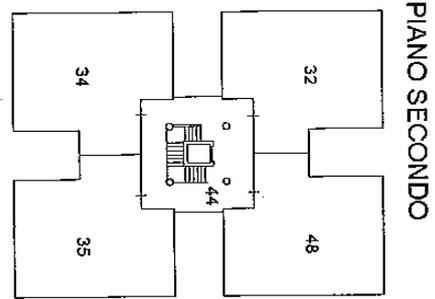
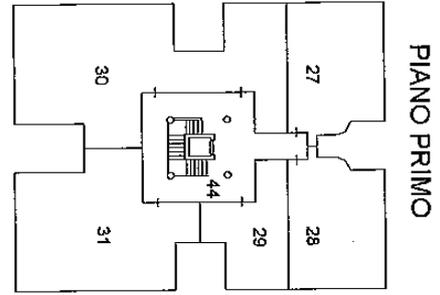
## **ALLEGATO C – ELABORATO PLANIMETRICO**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2012 - Comune di Amelia

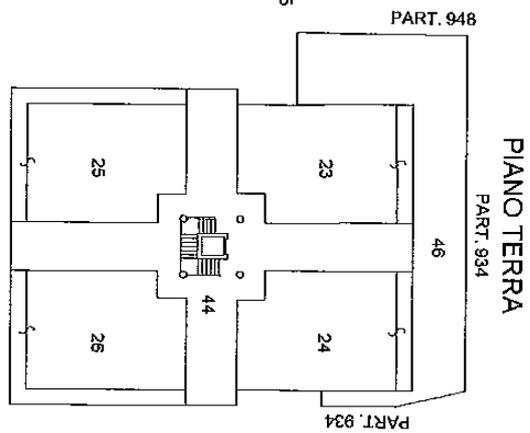
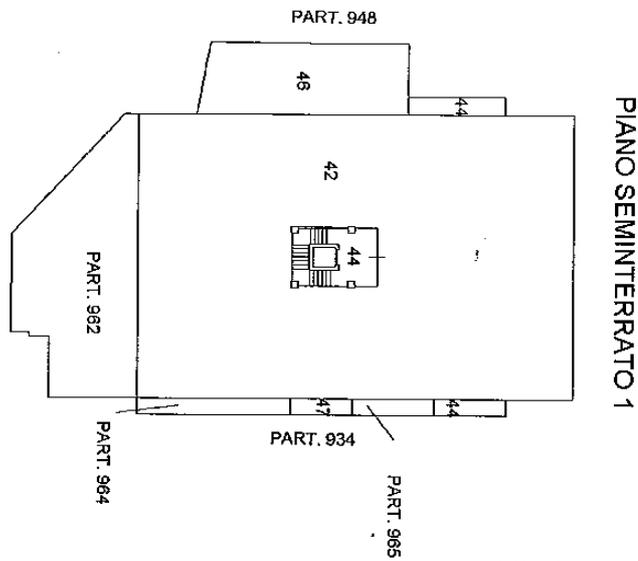
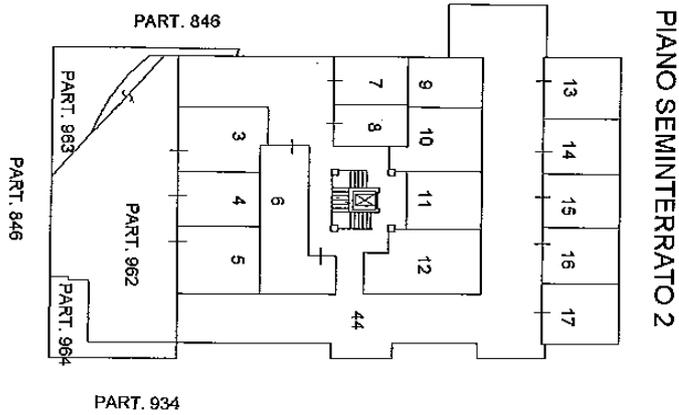
ELABORATO PLANIMETRICO 71	Particella da 9381-G
Comune di Amelia	
Sezi	
Dimostrazione grafica dei subalterni	

**AGENZIA DEL TERRITORIO**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Terni

Ultima planimetria in atti  
 Data: 13/02/2012 - n. TR0015465 - Richiedente ING. SPINA BRUNO  
 Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1



Catastrale > - Sub: Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Terni	N. 800
Foglio: 71	Particella: 933	Protocollo n. TR0094400	del 15/07/2011
Tipo Mappale n.		del	Scala 1 : 500



## **ALLEGATO D – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**LOTTO 001**







**LOTTO 002**





**LOTTO 003**



