

---

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

promossa da: *...OMISSIS... e*  
*...OMISSIS...*  
contro: *...OMISSIS...*

N° Gen. Rep. **280/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Maria Caterina CAGNOTTO**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

Tecnico incaricato: **Geom. Mirko CARLINI**  
CODICE FISCALE: **CRL MRK 75C26 L117 Z**  
PARTITA IVA: **00773520556**  
Con studio in: **Via G. Giovannini n. 3 - Terni**  
telefono: **0744/460062**  
cellulare: **328 1538507**  
fax: **0744/460062**  
email: [mirko.carlini@geopec.it](mailto:mirko.carlini@geopec.it)

Beni in **Acquasparta (Terni)**  
Località/Frazione **Località Firenzuola**

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento al piano Terra, primo e secondo.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Acquasparta (Terni)**

**CAP: 05021**

**frazione: Località Firenzuola**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **...OMISSIS...** - Nuda proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: **...OMISSIS...**

Eventuali comproprietari:

comproprietario non esecutato

**...OMISSIS...** c.f. **...OMISSIS...**- usufruttuaria per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

- **...OMISSIS...** nato a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** c.f. **...OMISSIS...** NUDO PROPRIETARIO per 1/1;
- **...OMISSIS...** nata a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** c.f. **...OMISSIS...** usufruttuaria per 1/1

dell'immobile sito in Acquasparta (TR) posto al piano terra, primo e secondo, censito al catasto Fabbricati al foglio 26, particella 165 graffato alla particella 199, subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 206,58

Derivante da:

- Visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Dipartimento Territorio in data 10.03.2015 prot. n. T244884. Dati derivanti da Atto di compravendita Notaio Pirone Rep. 33556 in atti dal 19.07.2010

Confini:

- L'unità immobiliare confina su due lati con strada pubblica, sul lato ovest con corte di pertinenza ed a sud con fabbricato attualmente diruto della stessa proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria agli atti è difforme rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare. Le difformità rilevate sono le seguenti:

- Mancata rappresentazione grafica del locale cantina posto esternamente all'unità immobiliare (vano posto al di sotto della cantina del piano primo identificato con il num. di p.lla 200);
- Diversa destinazione d'uso dei vani interni;
- Realizzazione di un vano bagno al piano secondo derivante dalla divisione dell'unico vano soffitta presente al secondo piano.

Regolarizzabili mediante:

- Pratica Do.C.Fa.

Descrizione delle opere da sanare:

- Presentazione pratica Do.C.Fa. per la diversa distribuzione interna al piano secondo per la realizzazione del vano bagno, oltre alla diversa utilizzazione dei vani come indicato nella planimetria catastale nonché nell'elaborato grafico a corredo della sanatoria rilasciata dall'Amministrazione Comunale.

Pratica Do.C.Fa.:

- Nella determinazione del costo per la presentazione dell'atto di aggiornamento catastale sono computate le spese tecniche, ad esclusione dei diritti fissi per l'Agenzia delle Entrate ed eventuali sanzioni amministrative € 600,00

Oneri Totali:

- € 600,00

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

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

**Caratteristiche zona:**

- periferica Poco popolato

**Area urbanistica:**

- residenziale a traffico Inaccessibile ai mezzi autovetture con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:**

- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
- Centro del Comune di Acquasparta a circa 12 Km.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- Agricole

**Attrazioni paesaggistiche:**

- Città di Spoleto a circa 14 Km.

**Attrazioni storiche:**

- Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:**

- Autolinea extraurbana a circa 500 mt,
- Strada Statale E45 a circa 10 Km

**Servizi offerti dalla zona:**

- Edifici di Culto (Buona a circa 500 mt)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** a favore di **...OMISSIS...** e **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 70.000,00 - Importo capitale: € 44.305,36 emesso dal Tribunale di Catania in data 25.01.2010 ai nn. Rep. 461 iscritto/trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare di Terni in data 01.02.2010 ai nn. Reg. Gen. 1419 Reg. Part. 214;
- **Ipoteca giudiziale** a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 250.000,00 - Importo capitale: € 222.150,00 emesso dal Tribunale di Catania in data 03.03.2010 ai nn. Rep. 564 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 15.03.2010 ai nn. Reg. Gen. 3311 Reg. Part. 538.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di **...OMISSIS...** e **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili rogito Tribunale di Terni in data 19.12.2013 ai nn. Rep. 1487 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 16.01.2014 ai nn. Reg. Gen. 399 Reg. Part. 351

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- **Sequestro Conservativo** a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** derivante da Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Terni in data 03.03.2010 ai nn. Rep. 100 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 16.03.2010 ai nn. Reg. Gen. 3329 Reg. Part. 2121

Note:

La presente Trascrizione pregiudizievole derivante da Atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro conservativo grava sui seguenti immobili:

- Appartamento censito al C.F. al fg. 26 p.la 165 graffato alla p.la 199 sub. 3;
- Locale accessorio censito al C.F. al fg. 26 p.la 200 sub. 1 e 2;
- Area rurale censita al C.T. al fg. 26 p.la 164;
- Area rurale censita al C.T. al fg. 26 p.la 202;
- Area rurale censita al C.T. al fg. 26 p.la 167.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Nessuna

**Millesimi di proprietà:**

- Nessuna

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

- Non Specificato

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

- Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica**

- Non presente, sarà redatto dallo scrivente al momento dell'atto di trasferimento dell'immobile.

Classe energetica:

- La classe energetica dell'unità immobiliare presumibilmente è tra F e G

**Indice di prestazione energetica:**

- Non Specificato

**Note Indice di prestazione energetica:**

- Non Specificate

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

- Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:**

- Non Specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

- sig.ra **...OMISSIS...** nata a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** c.f. **...OMISSIS...** nuda proprietà per 1/1;

- sig.ra **...OMISSIS...** nata a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** c.f. **...OMISSIS...** usufrutto vitalizio

dal **24/02/1992 al 01/12/1996** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Marco PIRONE Notaio in Spoleto in data 24.02.1992 ai nn. Rep. 20469 Raccolta 4353 registrato Spoleto in data 16.03.1992 ai nn. 446 Vol. 34 modello 1V atti pubblici trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 25.03.1992 ai nn. Reg. Gen. 3153 e Reg. Part. 2480

Note:

- Nella compravendita suindicata viene venduta dalla **...OMISSIS...** alla **...OMISSIS...** l'usufrutto vitalizio ed alla **...OMISSIS...** la piena proprietà sui seguenti beni immobili:

- Fabbricato censito al C.F. del Comune di Acquasparta al Fg. 26 p.lla 165 graffata alla p.lla 199 sub. 3;

- la corte censita al C.T. del Comune di Acquasparta censita al fg. 26 p.lla 164 di mq 78.

**Titolare/Proprietario:**

- Sig. **...OMISSIS...** nato a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** c.f. **...OMISSIS...** piena proprietà per 1/1. dal **01/04/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Marco PIRONE Notaio in Spoleto in data 01.04.1994 ai nn. Rep. 26362 Raccolta 5364

registrato Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 21.04.1994 ai nn. 361 Vol. 47 modello 1V atti pubblici trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 30.04.1994 ai nn. Reg. Gen. 3437 Reg. Part. 2658

Note:

- Nella compravendita vengono venduti dal **...OMISSIS...** per la quota di 2/6, e dai sig.ri **...OMISSIS...**, **...OMISSIS...**, **...OMISSIS...** ed **...OMISSIS...** per la quota di 1/6 i seguenti beni immobili:
  - Fabbricato diruto censito al C.T. del Comune di Acquasparta al fg. 26 p.la 168 e 169;
  - Piccola corte censita al C.T. del Comune di Acquasparta al fg. 26 p.la 202 di mq 56;
  - Autorimessa censita al C.F. del Comune di Acquasparta al fg. 26 p.la 200 sub. 1;
  - Autorimessa censita al C.F. del Comune di Acquasparta al fg. 26 p.la 200 sub. 2;

**Titolare/Proprietario:**

- Sig. **...OMISSIS...** nato a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** c.f. **...OMISSIS...** nudo proprietario per 1/1;
- Sig.ra **...OMISSIS...** nata a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** c.f. **...OMISSIS...** usufrutto per 1/1 dal **02/12/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Marco PIRONE Notaio in Spoleto in data 02.12.1996 ai nn. Rep. 33556 Raccolta 6713 registrato Spoleto in data 23.12.1996 ai nn. 1056 Vol. 62 Modello 1V atti pubblici trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 28.12.1996 ai nn. Reg. Gen. 10887/10888 Reg. Part. 7943-7944

Note:

- Nella compravendita suindicata viene compravenduto in piena proprietà al sig. **...OMISSIS...** il seguente bene immobile:
  - Piccola area sita in zona "A" - centro storico, di mq 47 censita al C.T. del Comune di Acquasparta al Fg. 26 p.la 167 venduta dal **...OMISSIS...**
- Viene invece venduta la nuda proprietà dalla **...OMISSIS...** ed acquistata dal **...OMISSIS...** sui seguenti beni immobili:
  - Fabbricato censito al C.F. del Comune di Acquasparta al Fg. 26 p.la 165 graffata alla p.la 199 sub. 3;
  - la corte censita al C.T. del Comune di Acquasparta censita al fg. 26 p.la 164 di mq 78.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: **...OMISSIS...**

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n.47)

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo

Oggetto: variante

Presentazione in data 19.06.1986 al n. di prot. 279

Rilascio in data 08.08.1991 al n. di prot. 279

Intestazione: **...OMISSIS...**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Adeguamento statico e risanamento conservativo e miglioramento sismico del fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 08.08.1998 al n. di prot.

Rilascio in data 06.11.1998 al n. di prot. 4667

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Conseguentemente all'accesso eseguito all'interno dell'unità immobiliare oggetto di causa lo scrivente evidenzia le seguenti irregolarità:

- modifica della destinazione d'uso rispetto a quella assentita con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 279/1986 nel vano posto al piano primo con destinazione cantina attualmente utilizzato come camera da letto;
- Realizzazione del vano bagno al piano secondo e conseguente cambio di destinazione d'uso da soffitta a vano di abitazione;
- utilizzo al piano secondo della soffitta come camera da letto;
- Si denota inoltre la destinazione d'uso del vano al piano primo come camera da Letto, pur avendo una superfici netta di poco superiore ai 5 mq.

Sul punto si precisa che, secondo il Regolamento Edilizio del Comune di Acquasparta, una camera da letto singola deve avere una superficie minima di mq 9,00. Stante ciò, il vano non ha le caratteristiche urbanistico-edilizie per essere definito camera da letto.

Regolarizzabili mediante:

- Presentazione pratica di sanatoria vincolata dall'approvazione da parte degli organi competenti per ottenere la deroga agli strumenti urbanistici.

Descrizione delle opere da sanare:

- Le opere da sanare riguardano il cambio di destinazione d'uso dei vani al piano secondo da soffitta a camera da letto e bagno e della cantina posta al piano primo utilizzata come camera da letto.

Note:

- Lo scrivente, sul punto della sanabilità delle opere difformi, tiene a precisare che la possibilità di sanatoria, è vincolata a tre condizioni:
  - 1\_ al rilascio del parere preventivo della competente ASL che permetta la deroga alle altezze interne per dichiarare un vano abitabile;
  - 2\_ redazione di una dichiarazione a firma di un tecnico abilitato, che certifichi la rispondenza alle norme igienico-sanitarie definite dai regolamenti comunali e regionali;
  - 3\_ approvazione da parte dell'A.C. sull'aumento della superficie utile dell'unità immobiliare.

Per tali motivazioni, lo scrivente, non avendo la possibilità di richiedere pareri preventivi alle competenti amministrazioni sulla fattibilità delle sanabilità delle opere difformi, nella determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di causa, prenderà come riferimento la destinazione d'uso assentita dall'ultimo titolo abilitativo edilizio, inserendo dei coefficienti correttivi per la valutazione della superficie da inserire nel calcolo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale Atto n. 30 del 15 luglio 2014 Variante 2014
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15 Centro storico ZONA "A" 1.L'insediamento consolidato prevalentemente residenziale con valenza storico culturale, di cui al presente Capo, individuato dal PRG parte Strutturale è

	<p>individuato dal PRG parte Operativa come centro storico, ovvero come zona “A” di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ed è rappresentato dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.</p> <p>2. Tale situazione insediativa viene definita come zona “A” e il PRG parte Operativa individua il “centro storico”, dove è possibile attivare politiche di rigenerazione e rivitalizzazione secondo quanto indicato dalla L.R. 12/2008, attraverso la previsione e l’attuazione di specifici strumenti, quali programmi urbanistici (art. 28 L.R. 11/2005), programmi urbani complessi (L.R. 13/97) o Piani attuativi di recupero di iniziativa pubblica, privata o mista (L.R. 11/2005). oggetto di Piano Particolareggiato ai sensi del successivo articolo 12. delle presenti norme.</p> <p>3. Nella zona “A” gli interventi ammessi sono quelli prescritti dalla Legge 457/78. Tutti gli interventi edilizi sono autorizzati previo parere della Commissione edilizia comunale di cui alla L.R. 1/2004.</p> <p>4. Ai sensi della Legge Regionale n. 12/2008 si intende per ambiti di rivitalizzazione prioritaria (ARP): le aree, delimitate, prevalentemente all’interno del centro storico della zona “A”, che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale e pertanto costituiscono luoghi prioritari da rivitalizzare.</p> <p>5. All’interno delle zona “A” il PRG individua le aree interessate parzialmente o totalmente da piani attuativi, riconducibili alla nuova normativa di cui alla Legge 12/2008, è possibile per le parti non interessate da specifiche indicazioni del nuovo PRG, attuare piani di recupero o interventi attraverso Pian Attuativi specifici di iniziativa pubblica o mista.</p> <p>6. Il PRG Parte strutturale, nella situazione insediativa del presente Capo, contempla la presenza di una fascia di rispetto del centro storico e il PRG parte Operativa individua tale fascia di rispetto della zona A in coerenza con quanto prescritto dal PTCP della Provincia di Terni all’art. 134 delle Norme di attuazione del piano.</p> <p>7. Nelle fasce di rispetto dei centri storici, ovvero delle zone A vige la stessa normativa prevista per la medesima zona A ad eccezione degli interventi di nuova edificazione, ovvero in tali aree non è prevista alcuna forma di nuova edificazione, altresì è possibile intervenire sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché interventi di ristrutturazione edilizia.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO



Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

Nessuna.

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

Descrizione :**Abitazione di tipo popolare [A4]**di cui al punto **A**  
**Appartamento al piano Terra, primo e secondo**

L'unità immobiliare in causa è posta in località Firenzuola nel Comune di Acquasparta.

La località è posta limitrofa alla viabilità che mette in comunicazione la città di Acquasparta con il Comune di Spoleto (PG).

L'ubicazione dell'edificio è all'interno del centro storico dell'abitato di Firenzuola. Il paese si presenta con uno stato manutentivo di buona qualità.

L'unità immobiliare, che costituisce l'intero edificio, si sviluppa su tre piani fuori terra è posto sul lato Nord-Ovest, della parte terminale dell'abitato. L'accesso all'edificio avviene tramite la viabilità interna al centro abitato, con accesso prevalentemente pedonale (per raggiungere l'edificio è necessario oltrepassare un arco di ridotte dimensioni, sia in altezza che in larghezza), o con piccoli mezzi a motore. L'ingresso

all'unità immobiliare è possibile sia dal piano terra che dal piano primo. Il primo ingresso immette in un disimpegno dal quale è possibile accedere ad un vano soggiorno, e tramite una scala a rampa unica si accede ai vani posti al piano primo. Percorrendo la scala esterna, posta parallelamente alla viabilità, è possibile raggiungere i vani al piano primo. Oltrepassata la porta di accesso ci si trova in un vano di buone dimensioni, la cucina. A sinistra ed a destra dell'ingresso vi sono due scale, quella in sinistra conduce al piano terra, quella sulla destra al piano secondo. All'interno della cucina posta al piano primo si denota la presenza del camino. Percorrendo la scala che conduce al piano secondo, sulla sinistra di questa vi è una porta che immette in un vano soffitta, che alla data di accesso è utilizzato come camera da letto, oltre alla presenza di un vano bagno. La Concessione edilizia in sanatoria rilasciata dell'Amministrazione Comunale, per quest'ultimi prevede la destinazione d'uso di soffitta, oltre ad essere un unico vano. Continuando a percorrere la scala, sulla destra si trova la camera da letto. Posta frontalmente all'arrivo della scala vi è l'accesso al vano posto al piano primo con destinazione di cantina. A quest'ultimo si accede tramite la scala con struttura in metallo e pedate in legno. Si precisa che anche per questo vano, la Concessione edilizia in sanatoria rilasciata dall'A.C. prevede come destinazione d'uso cantina, ma all'attualità è utilizzata come camera da Letto.

L'appartamento nel suo complesso si presenta in buono stato, con pavimentazione in mattoni di cotto, finestre in legno con oscuranti interni, pareti tinteggiate ed intonacate. L'impianto di riscaldamento avviene tramite convettori alimentati da energia elettrica, posti in tutti in vani. L'intero immobile è stato ristrutturato nell'anno 1999, conseguentemente agli eventi sismici registrati nella regione Umbria. Stante ciò, la copertura dell'intera unità immobiliare è stata completamente rifatta ed è stato realizzato il cordolo sommitale in cemento armato, oltre ad altri interventi previsti per il risanamento ed il miglioramento sismico dell'intero edificio, stante quanto riportato nella pratica presentata all'A.C. per il miglioramento sismico dell'immobile. A completare la consistenza dell'unità immobiliare vi è una cantina identificata con il n. di p.lla 199 nella quale trovano poste le bombole per il gas dell'impianto interno dell'appartamento. Si precisa inoltre che, nel valore dell'immobile sono state considerate anche le aree di proprietà limitrofe agli immobili in causa.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ...OMISSIS... - Nuda proprietà per 1/1**

Cod. Fiscale: **...OMISSIS...**

Eventuali comproprietari:

comproprietario non eseguito

**...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... - usufruttuaria per 1/1**

La superficie complessiva dell'unità immobiliare è di circa mq **111.65** e si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo. L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1967 ristrutturato nell'anno 1999. All'interno l'appartamento presenta altezze interne differenti, con una media di circa 2,70 mt. E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. nessuno.

Stato di manutenzione generale:

- Discreto

Condizioni Generali dell'immobile:

- L'immobile si presenta in un discreto stato conservativo con finiture del luogo (facciate in pietra a faccia-vista, pavimentazione interna con mattoni in cotto, pareti interne intonacate e tinteggiate)

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di pietrame a faccia vista</b> rivestimento: <b>faccia vista</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buona</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>clinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>clinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da verificare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , condizioni: <b>sufficiente</b> , conformità: <b>da verificare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , diffusori: <b>termoconvettori</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da verificare</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso al piano terra	sup reale netta	7,88	1,00	7,88
Soggiorno al piano terra	sup reale netta	23,08	1,00	23,08
Cucina al piano primo	sup reale netta	23,87	1,00	23,87
Letto/Rip. al piano primo	sup reale netta	5,26	1,00	5,26
Bagno al piano primo	sup reale netta	3,48	1,00	3,48
Letto al piano secondo	sup reale netta	10,36	1,00	10,36
Soffitta/Letto al piano secondo	sup reale netta	14,38	0,60	8,63
Soffitta/Bagno	sup reale netta	7,49	0,80	5,99
Cantina/Letto al piano primo	sup reale netta	13,24	0,80	10,59
Cantina (locale bombole per impianti interni all'unità immobiliare)	sup reale netta	2,61	0,40	1,04
		<b>111,65</b>		<b>100,19</b>

**Accessori:**

## 1. Cantina

Identificato al catasto fabbricati:

intestazione:

- Sig. **...OMISSIS...** nato a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** c.f. **...OMISSIS...**  
Proprietà per 1/1,

Censita al:

- Catasto Fabbricati del Comune di Acquasparta foglio 26 particella 200, subalterno 1 categoria C/6 Classe 4 consistenza catastale m<sup>2</sup> 5,00, piano Terra rendita € 7,75;
- Catasto Fabbricati del Comune di Acquasparta foglio 26 particella 200, subalterno 2 categoria C/6 Classe 4 consistenza catastale m<sup>2</sup> 8,00, piano Terra rendita € 12,39.

Derivante da:

- Visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 10.03.2015 prot. n. T244884. Dati derivanti da atto di Compravendita Rep. 26362 Rogante Dott. Notaio Pirone.

Coerenze:

- La planimetria degli immobili in questione non esiste agli atti del catasto, e quindi va prodotta.

Confini:

- L'immobile confina a Nord ed Ovest con strada pubblica, ad Est su area di corte di proprietà ed a Sud in aderenza con altri immobili.

Note:

- Il costo per l'aggiornamento catastale ammonta ad € 800,00, considerando il solo onorario per la prestazione professionale di un tecnico abilitato.

Gli immobili sono posti al piano Terra e sono in totale n. 2 vani con accesso plurimo esterno.

Sviluppa una superficie complessiva di circa 13,00 m<sup>2</sup>

Destinazione urbanistica/edilizia:

- Per gli immobili in questione non esistono titoli abilitativi edilizi, in quanto edificati in data antecedente l'anno 1967. La destinazione d'uso risultante dalla visura catastale è quella di autorimessa, ma le unità immobiliari non hanno le caratteristiche per permettere l'accesso carrabile, a meno di mezzi a due ruote.

Valore a corpo: € **4.500,00**

Note:

Gli immobili costituenti l'accessorio in causa, sono stati oggetto di lavori di ristrutturazione contestuali a quelli eseguiti sull'edificio principale, con copertura di nuova realizzazione. Nel complesso i vani con destinazione cantina si presentano in buona stato manutentivo. A completare la consistenza dell'unità immobiliare, con accesso diretto tramite il vano più grande, vi è una corte esterna. La stessa presenta muretti e gradini per l'accesso rivestiti con piastrelle in laterizio e recinzione con staccionata in legno. Lo stato della corte è di degrado, con presenza di vegetazione spontanea.

## 2. Ente urbano

Identificato al catasto terreni:

intestazione:

- Non vi è intestazione catastale in quanto catastalmente dichiarati come ENTE URBANO,

Censita al:

- Catasto Terreni del Comune di Acquasparta foglio 26 particelle 169 e 168, categoria ENTE URBANO consistenza catastale rispettivamente di m<sup>2</sup> 16,00 e di m<sup>2</sup> 36,00, piano Terra rendita nessuna;

Derivante da:

- Visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate-Dipartimento Territorio in data 17.03.2015 prot. T213813 (p.la 168) e visura in data 10.03.2015 prot. T246569

Coerenze:

- Non esiste planimetria agli atti.

Confini:

- a Nord con la p.la 165 (abitazione principale) ad Est su strada pubblica, a sud facciata in aderenza ed ad ovest parzialmente con corte della stessa proprietà.

L'area è posta al piano Terra e sviluppano una superficie complessiva di mq 52

Valore a corpo: € **1000,00**

Note:

- Conseguentemente all'accesso presso i luoghi di causa, si rileva che nelle particelle suindicate, non vi sono edifici, ma cumuli di macerie, fatta eccezione per la facciata lato strada, ancora parzialmente evidente.  
Stante ciò, sono possibili diverse soluzioni in merito all'utilizzo di dette aree.  
La prima ipotesi è quella della ricostruzione di quanto esistente prima della demolizione o crollo degli edifici,  
la seconda è quella di censire le aree come aree urbane.

Per la prima ipotesi è necessario eseguire delle ricerche di documentazione comprovante la sagoma per determinarne la volumetria e verificare la possibilità di nuova edificazione.

Per la seconda sono necessari atti di aggiornamento catastale.

Lo scrivente, essendoci molteplici possibilità per sistemare le p.lle 168 e 169, nel redigere il presente elaborato peritale assegna un valore alle aree considerandole come terreno.

- Per l'aggiornamento catastale, consistente nella redazione di un atto di aggiornamento sia al catasto Terreni che al catasto fabbricati ammonta ad € 1.000,00, considerando il solo onorario per la prestazione professionale di un tecnico abilitato

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della compravendita costituenti il compendio immobiliare oggetto di causa. Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi compravenduti nello stesso periodo.

Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita una appropriata indagine economica incentrata su immobili di analoghe od analogabili condizioni tecnico-economiche, lo scrivente ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni, le quali debbono intendersi comprensive della corte di proprietà limitrofe agli immobili oggetto di valutazione. Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e, precisamente: le tecniche costruttive, le finiture, la tipologia edilizia, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dalla viabilità principale.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

**A)** Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al II° trimestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito: - Abitazioni ubicate nella Semiperiferia del Comune di Acquasparta definite come Ristrutturato/Abitabile un valore compreso tra € 800,00 ed € 1.000,00 al mq di superficie convenzionale vendibile.

**B)** Nella banca dati pubblicata dalla Agenzia del Territorio della provincia di Terni - Fonte O.M.I. riferito al I° semestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni di tipo civile ubicate nella zona Rurale definite come Normale un valore compreso tra € 800,00 ed € 1.200,00 al mq di superficie Lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità

dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 900,00 ed € 1.000,00 al mq di superficie netta.

Nella forbice dei valori, si inserisce, il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili -anche se non ufficiali- ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in questione, ritiene ragionevole adottare il valore unitario pari ad:

**- €/mq 850,00 di superficie commerciale netta**

*(intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore).*

- ) cantine e soffitte non collegate: da 0,25 a 0,50
- ) cantine e soffitte collegate: da 0,30 a 0,60
- ) balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30
- ) logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
- ) terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
- ) terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
- ) autorimesse non collegate: da 0,40 a 0,70
- ) cantine trasformate: da 0,50 a 0,80

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Terni,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni,
- Uffici del registro di Terni,
- Ufficio tecnico di Acquasparta,
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
- Listino Immobiliare di Terni e Provincia,
- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio di Terni

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento al piano Terra, primo e secondo	Abitazione di tipo popolare [A4]	100,19	111,65	€ 85.158,10	
	<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'</b>				€ 46.836,95
	<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'USUFRUTTO VITALIZIO</b>				€ 38.321,15
				<b>€ 85.158,10</b>	<b>€ 85.158,10</b>
Accessori in piena proprietà	Cantine, corti, ente urbano		A corpo	<b>€ 5.500</b>	<b>€ 5.500</b>
		<b>Totale valore dell'intero compendio immobiliare</b>			<b>€ 90.658,10</b>

		<b>Quota in vendita come da pignoramento</b> (al valore sopra indicato va detratta la quota del valore dell'usufrutto vitalizio)	<b>€ 52.336,95</b>
--	--	---	--------------------

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi:	€ 7.850,55
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 42.086,40**

Data generazione:  
18-03-2015 14:03:25

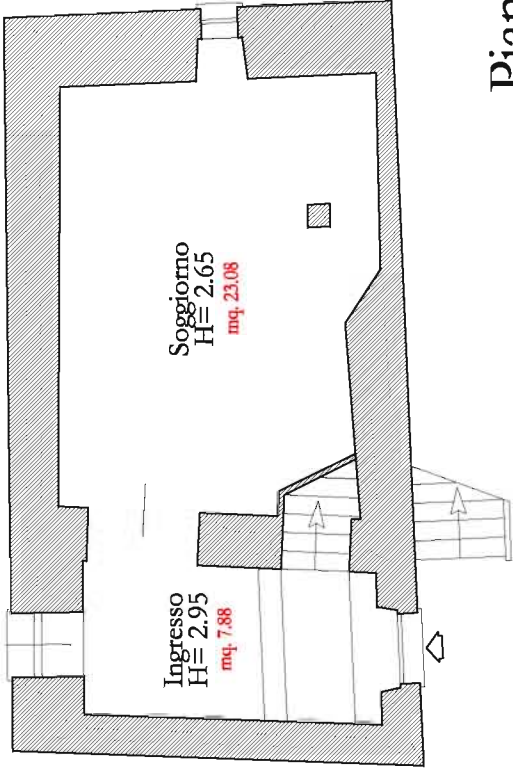
L'Esperto alla stima  
**Geom. Mirko Carlini**



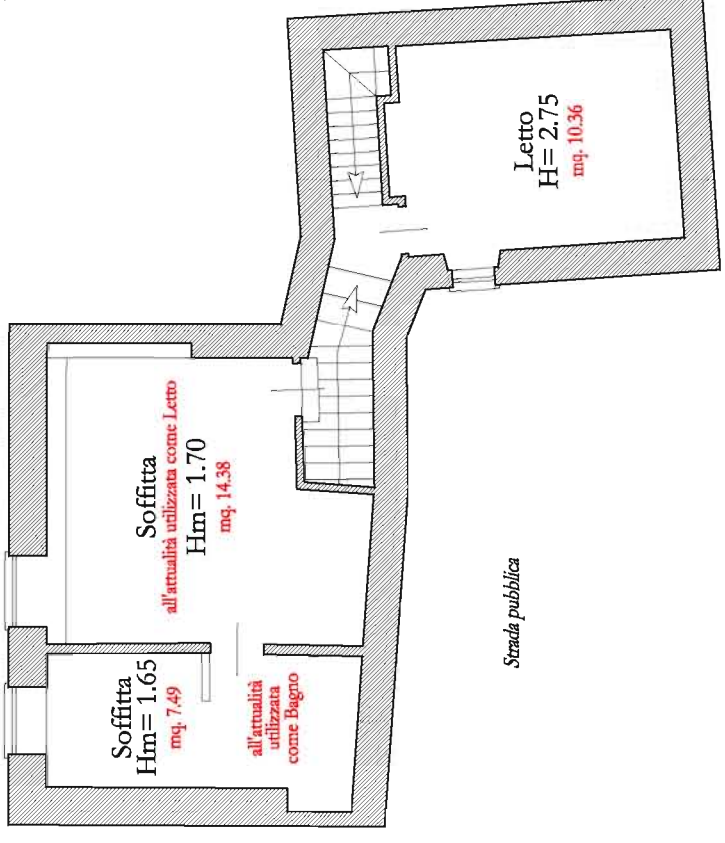
# ELABORATO GRAFICO

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 25.02.2015  
Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Acquasparta  
Località Firenzuola censita al Catasto Fabbricati  
al Foglio 26 p.lla 165 graffato alla p.lla 199 sub. 3 (abitazione)  
ed al Foglio 26 p.lla 200 sub. 1 e 2 (corpi accessori)

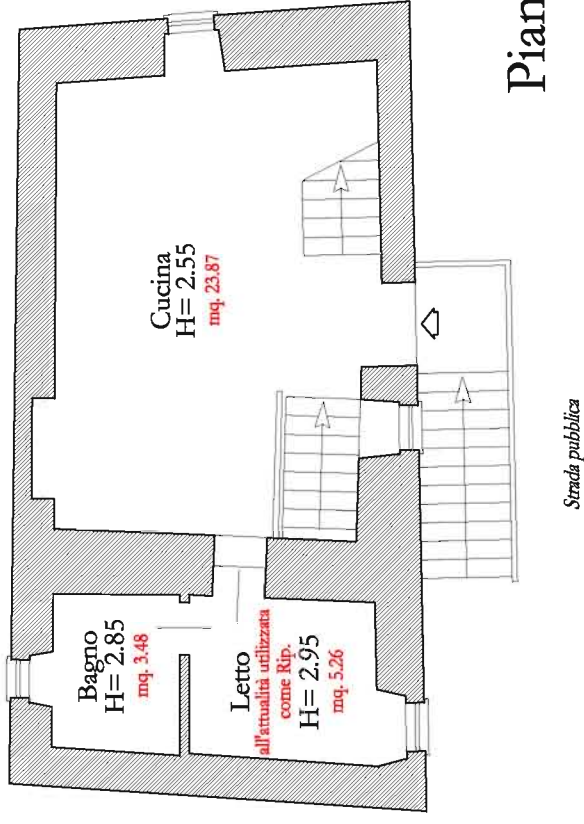
area esterna di proprietà



Piano terra



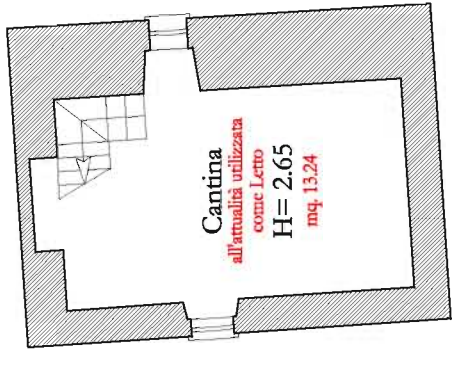
Piano secondo



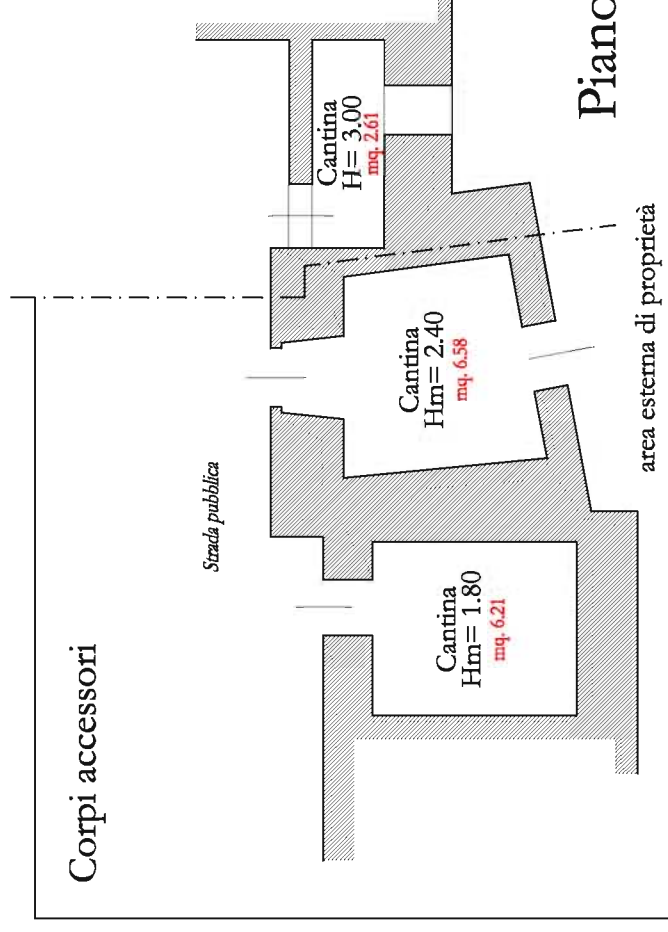
Piano primo

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E: 280/2013  
Promossa da: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...  
Contro: ...OMISSIS...

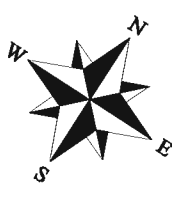
Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI  
Custode Giudiziario: Avv. Maria Caterina CAGNOTTO  
Perito: Geom. Mirko CARLINI



Piano primo



Piano terra



Scala 1:100

N=87500

E=12800



Comune: ACQUASPARTA  
Foglio: 26 Svi: A

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

19-Jan-2015 12:53  
Prot. n. T151585/2015

1 Particella: 165

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2015

<b>Dati della richiesta</b>	...OMISSIS... <b>Terreni e Fabbricati siti nel comune di ACQUASPARTA ( Codice: A045) Provincia di TERNI</b>
<b>Soggetto individuato</b>	...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... C.F.: ...OMISSIS...

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di ACQUASPARTA(Codice A045) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		26	165				A/4	2	5 vani		<b>Euro 206,58</b>	FRAZIONE FIRENZUOLA CAMPAGNA n. 18 piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011 n. 2675.1/2011 in atti dal 03/03/2011 (protocollo n. TR0030115) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	
			199	3									

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(8) Usufrutto per 1/1
2	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(2) Nuda proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/07/2010 Voltura n. 4645.1/2010 in atti dal 19/07/2010 (protocollo n. TR0095793) Repertorio n.: 33556 Rogante: PIRONE M. Sede: SPOLETO Registrazione: Sede: SPOLETO n: 1056 del 23/12/1996 A DEF. ISTANZA N.92033/2010	

## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2015

### 2. Immobili siti nel Comune di ACQUASPARTA(Codice A045) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	26	164		-	AREA RURALE		00	78				VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/10/2009 n. 1562.1/2009 in atti dal 01/10/2009 (protocollo n. TR0134878)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio - nota n. 46192 del 04.09.2009 dir.centrale cartografia, catasto e pp.ii.

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(8) Usufrutto
2	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/12/1996 Voltura n. 1978.2/1997 in atti dal 07/08/1997 Repertorio n.: 33556 Rogante: PIRONE MARCO Sede: SPOLETO Registrazione: UR Sede: SPOLETO n: 1056 del 23/12/1996	

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2015

#### 3. Unità Immobiliari site nel Comune di ACQUASPARTA(Codice A045) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		26	200	1			C/6	4	5 m <sup>2</sup>		Euro 7,75	FRAZIONE FIRENZUOLA CAMPAGNA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011 n. 2697.1/2011 in atti dal 03/03/2011 (protocollo n. TR0030139) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	
2		26	200	2			C/6	4	8 m <sup>2</sup>		Euro 12,39	FRAZIONE FIRENZUOLA CAMPAGNA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011 n. 2698.1/2011 in atti dal 03/03/2011 (protocollo n. TR0030140) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	

**Totale: m<sup>2</sup> 13 Rendita: Euro 20,14**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/1994 Voltura n. 2594.1/1994 in atti dal 02/10/2001 (protocollo n. 97046) Repertorio n.: 26362 Rogante: NOT. PIRONE Sede: SPOLETO Registrazione: UR Sede: SPOLETO Volume: 47 n: 361 del 21/04/1994 COMPRAVENDITA			

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2015

#### 4. Immobili siti nel Comune di ACQUASPARTA(Codice A045) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	26	202		-	AREA RURALE	00	56				VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/10/2009 n. 1568.1/2009 in atti dal 01/10/2009 (protocollo n. TR0134916) NOTA 46192/2009 DIR. CATASTO	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio - nota n. 46192 del 04.09.2009 dir.centrale cartografia, catasto e pp.ii.

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/1994 Voltura n. 1719.1/1994 in atti dal 02/12/1994 Repertorio n.: 26362 Rogante: PIRONE MARCO Sede: SPOLETO Registrazione: UR Sede: SPOLETO n: 361 del 21/04/1994	

#### 5. Immobili siti nel Comune di ACQUASPARTA(Codice A045) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	26	167		-	AREA RURALE	00	47				VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/10/2009 n. 1563.1/2009 in atti dal 01/10/2009 (protocollo n. TR0134883)	Annotazione

# Visura per soggetto limitata ad un comune

## Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2015

**Immobilie 1: Annotazione:** di stadio: rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio - nota n. 46192 del 04.09.2009 dir.centrale cartografia, catasto e pp.ii.

### Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/12/1996 Voltura n. 1978.1/1997 in atti dal 07/08/1997 Repertorio n.: 33556 Rogante: PIRONE MARCO Sede: SPOLETO Registrazione: UR Sede: SPOLETO n: 1056 del 23/12/1996	

**Totale Generale: vani 5 m<sup>2</sup> 13 Rendita: Euro 226,72**

**Totale Generale: Superficie 01.81 Redditi: Dominicale Agrario**

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ACQUASPARTA ( Codice: A045)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 26 Particella: 168</b>

#### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
<b>1</b>	<b>26</b>	<b>168</b>		-	<b>ENTE URBANO</b>	<b>00 36</b>				<b>Impianto meccanografico del 01/10/1970</b>
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	1			

Mappali Fabbricati Correlati

Sezione - SezUrb - Foglio 26 - Particella 99998

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ACQUASPARTA ( Codice: A045)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 26 Particella: 169</b>

#### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
<b>1</b>	<b>26</b>	<b>169</b>		-	<b>ENTE URBANO</b>	<b>00 16</b>				<b>Impianto meccanografico del 01/10/1970</b>
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	1			

Mappali Fabbricati Correlati

Sezione - SezUrb - Foglio 26 - Particella 99998

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

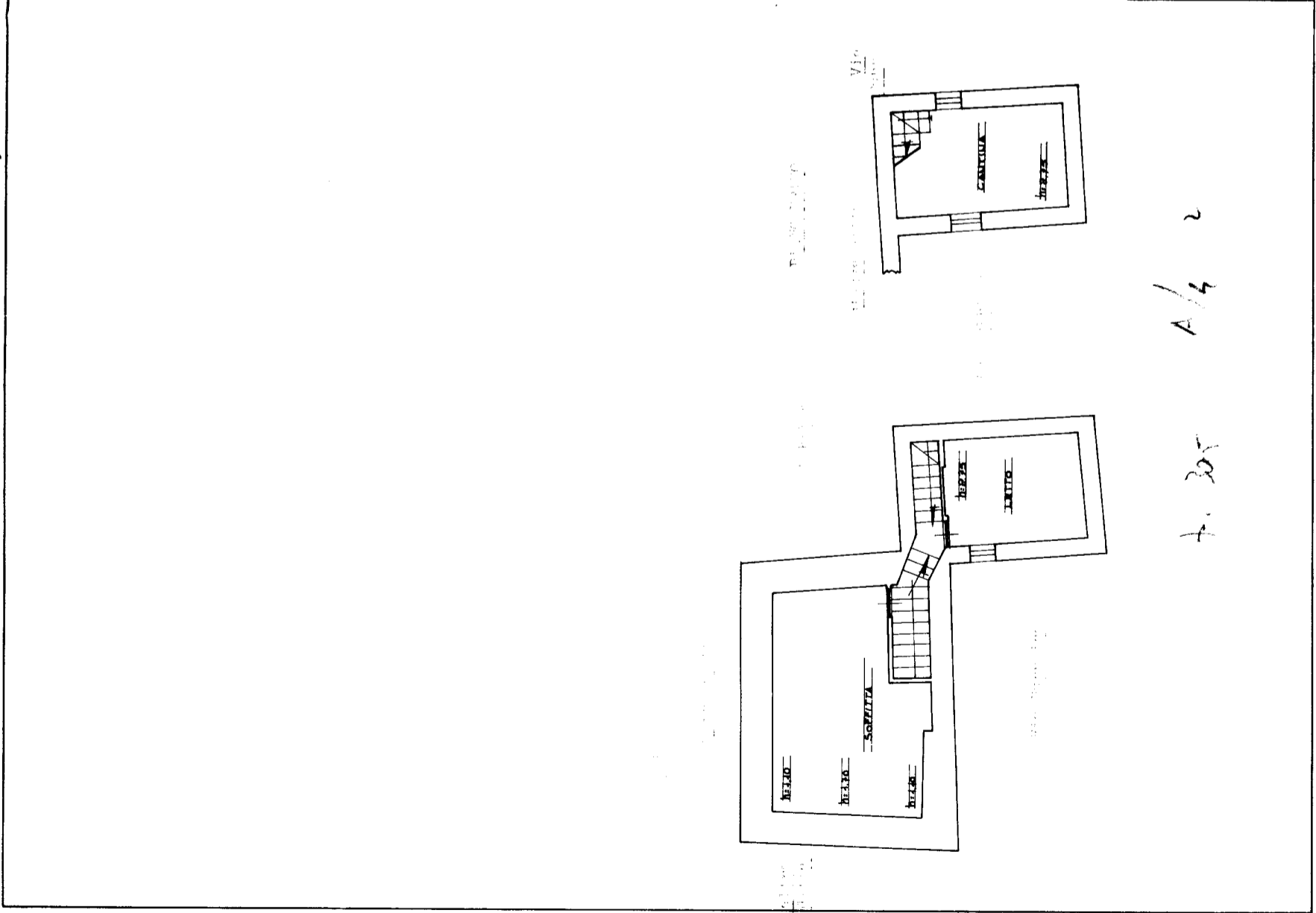
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2015 - Comune di ACQUASPARTA (A045) - < Foglio: 26 - Particella: 199 - Subalterno: 3 >  
CATASTO FIRENZUOLA CAMPAGNA n. 18 piano: T-1;

MODULARIO F. 19 rev. 495

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1998, N. 95)

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
**Lire 300**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **ACQUASPARTA** Via **LOC. FIRENZUOLA**  
 Ditta **FIORI/PONTI ROBERTO**  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



COMPILATA DAL  
**ROBERTO PONTI**  
 Iscritto all'Albo dei Periti e Architetti della Provincia di ...  
 DATA ...  
 Firma: *[Signature]*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
 PROT. N°

VALORI  
 Foglio 26 P.19/165  
 Foglio 26 P.19/149/203/2  
 Foglio 26 P.19/149/203/1  
 Foglio 26 P.19/165/203/3 -  
 Foglio 26 P.19/149/203/3

10 metri

# DIMOSTRAZIONE DELLE PROPRIETA' E DELL'INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Acquasparta Località Firenzuola censita al Catasto Fabbricati  
al Foglio 26 p.lla 165 graffato alla p.lla 199 sub. 3 (abitazione) ed al Foglio 26 p.lla 200 sub. 1 e 2 (corpi accessori)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E: 280/2013

Promossa da: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Maria Caterina CAGNOTTO

Perito: Geom. Mirko CARLINI

fuori scala



TRIBUNALE di TERNI - SEZIONE CIVILE - Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G.E. 280/2013 - G.R. Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Geometra Mirko CARLINI - Via G. Giovannini n. 3 - 05100 - TERNI - Telefono 0744 460062 - Email mirko.carlini@geopec.it

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del 25/02/2015

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Acquasparta Località Firenzuola censita al Catasto Fabbricati al Foglio 26 p.lla 165 graffato alla p.lla 199 sub. 3 (abitazione) ed al Foglio 26 p.lla 200 sub. 1 e 2 (corpi accessori)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E; 280/2013

Promossa da: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Maria Caterina CAGNOTTO

Perito: Geom. Mirko CARLINI

Tavola 01 di 11



Ingresso esterno

foto 01



Ingresso al piano primo

foto 02



Ingresso al piano terra

foto 03



Facciata

foto 04



Facciata

foto 05



Facciata e copertura

foto 06

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del 25/02/2015

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Acquasparta Località Firenzuola censita al Catasto Fabbricati al Foglio 26 p.lla 165 graffato alla p.lla 199 sub. 3 (abitazione) ed al Foglio 26 p.lla 200 sub. 1 e 2 (corpi accessori)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E: 280/2013

Promossa da: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Maria Caterina CAGNOTTO

Perito: Geom. Mirko CARLINI

Tavola 02 di 11



Cucina al piano primo

foto 07



Cucina al piano primo

foto 08



Cucina al piano primo

foto 09



Cucina al piano primo

foto 10



Cucina al piano primo

foto 11



Cucina al piano primo

foto 12

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del 25/02/2015

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Acquasparta Località Firenzuola censita al Catasto Fabbricati al Foglio 26 p.lla 165 graffato alla p.lla 199 sub. 3 (abitazione) ed al Foglio 26 p.lla 200 sub. 1 e 2 (corpi accessori)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E; 280/2013

Promossa da: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

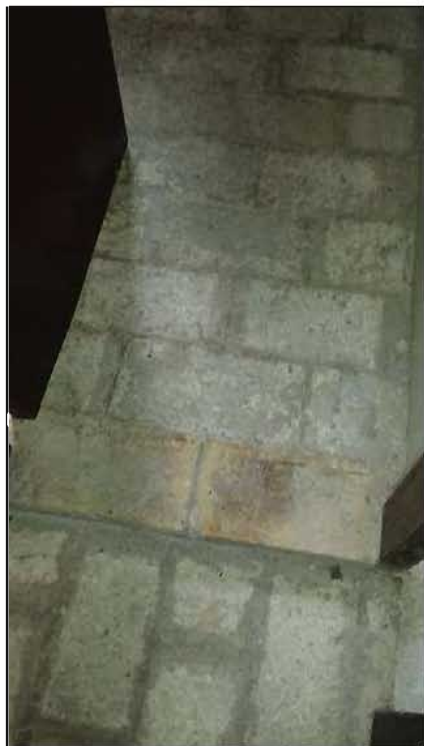
Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Maria Caterina CAGNOTTO

Perito: Geom. Mirko CARLINI

Tavola 03 di 11



Particolare pavimentazione

foto 13



Bagno al piano primo

foto 14



Bagno al piano primo

foto 15



Letto/Ripostiglio al piano primo

foto 16



Scala tra piano primo e secondo

foto 17



Particolare pavimentazione

foto 18

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del 25/02/2015

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Acquasparta Località Firenzuola censita al Catasto Fabbricati al Foglio 26 p.lla 165 graffato alla p.lla 199 sub. 3 (abitazione) ed al Foglio 26 p.lla 200 sub. 1 e 2 (corpi accessori)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E; 280/2013

Promossa da: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Maria Caterina CAGNOTTO

Perito: Geom. Mirko CARLINI

Tavola 04 di 11



Letto al piano secondo

foto 19



Letto al piano secondo

foto 20



Letto al piano secondo

foto 21



Scala tra il piano secondo ed il primo

foto 22



Cantina/Letto al piano primo

foto 23



Cantina/Letto al piano primo

foto 24

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del 25/02/2015

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Acquasparta Località Firenzuola censita al Catasto Fabbricati al Foglio 26 p.lla 165 graffato alla p.lla 199 sub. 3 (abitazione) ed al Foglio 26 p.lla 200 sub. 1 e 2 (corpi accessori)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E; 280/2013

Promossa da: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Maria Caterina CAGNOTTO

Perito: Geom. Mirko CARLINI

Tavola 05 di 11



Cantina/Letto al piano primo



Porta di accesso alla soffitta/Letto foto 25



Soffitta/Letto al piano secondo

foto 27



Soffitta/Letto al piano secondo

foto 28



Soffitta/Letto al piano secondo

foto 29



Soffitta/Letto al piano secondo

foto 30



# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del 25/02/2015

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Acquasparta Località Firenzuola censita al Catasto Fabbricati al Foglio 26 p.lla 165 graffato alla p.lla 199 sub. 3 (abitazione) ed al Foglio 26 p.lla 200 sub. 1 e 2 (corpi accessori)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E; 280/2013

Promossa da: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Maria Caterina CAGNOTTO

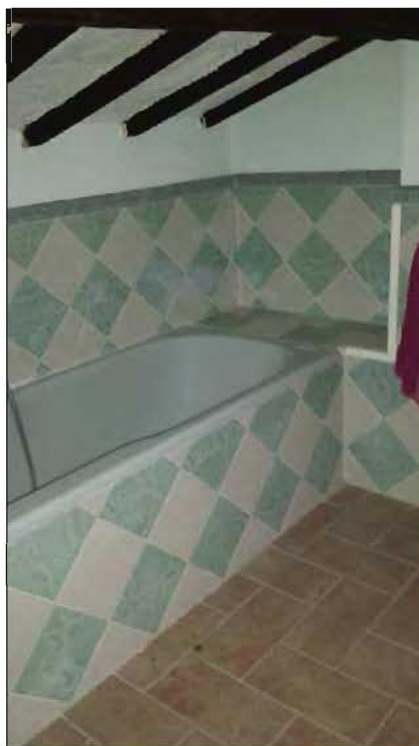
Perito: Geom. Mirko CARLINI

Tavola 06 di 11



Soffitta/Bagno al piano secondo

foto 31



Soffitta/Bagno al piano secondo

foto 32



Soffitta/Bagno al piano secondo

foto 33



Soffitta/Bagno al piano secondo

foto 34



Scala tra piano terra e primo

foto 35



Ingresso al piano terra

foto 36

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del 25/02/2015

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Acquasparta Località Firenzuola censita al Catasto Fabbricati al Foglio 26 p.lla 165 graffato alla p.lla 199 sub. 3 (abitazione) ed al Foglio 26 p.lla 200 sub. 1 e 2 (corpi accessori)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E: 280/2013

Promossa da: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Maria Caterina CAGNOTTO

Perito: Geom. Mirko CARLINI

Tavola 07 di 11



Ingresso esterno

foto 37



Soggiorno al piano primo

foto 38



Soggiorno al piano primo

foto 39



Soggiorno al piano primo

foto 40



Soggiorno al piano primo

foto 41



Soggiorno al piano primo

foto 42

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del 25/02/2015

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Acquasparta Località Firenzuola censita al Catasto Fabbricati al Foglio 26 p.lla 165 graffato alla p.lla 199 sub. 3 (abitazione) ed al Foglio 26 p.lla 200 sub. 1 e 2 (corpi accessori)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E; 280/2013

Promossa da: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Maria Caterina CAGNOTTO

Perito: Geom. Mirko CARLINI

Tavola 08 di 11



Corpo accessorio 01 - Ingresso esterno foto 43



Corpo accessorio 01 - Vista interna foto 44



Corpo accessorio 01 - Vista interna foto 45



Corpo accessorio 01 - Vista interna foto 46



Corte annessa ai corpi accessori foto 47



Corte annessa ai corpi accessori foto 48

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del 25/02/2015

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Acquasparta Località Firenzuola censita al Catasto Fabbricati al Foglio 26 p.lla 165 graffato alla p.lla 199 sub. 3 (abitazione) ed al Foglio 26 p.lla 200 sub. 1 e 2 (corpi accessori)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E: 280/2013

Promossa da: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Maria Caterina CAGNOTTO

Perito: Geom. Mirko CARLINI

Tavola 09 di 11



Corpo accessorio 01 - Particolare copertura foto 49



Corpo accessorio 02 - Vista interna foto 50



Corpo accessorio 02 - Vista interna foto 51



Corpo accessorio 03 - Porta di accesso foto 52



Corpo accessorio 03 - Vista interna foto 53



Corpo accessorio 03 - Vista interna foto 54

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del 25/02/2015

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Acquasparta Località Firenzuola censita al Catasto Fabbricati al Foglio 26 p.lla 165 graffato alla p.lla 199 sub. 3 (abitazione) ed al Foglio 26 p.lla 200 sub. 1 e 2 (corpi accessori)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E: 280/2013

Promossa da: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Maria Caterina CAGNOTTO

Perito: Geom. Mirko CARLINI

Tavola 10 di 11



Accesso immobile p.lla 169

foto 55



Accesso immobile p.lla 169

foto 56



Accesso immobile p.lla 169

foto 57



Vista generale p.lle 168, 169

foto 58



Vista generale p.lle 168, 169

foto 59

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del 25/02/2015

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Acquasparta Località Firenzuola censita al Catasto Fabbricati al Foglio 26 p.lla 165 graffato alla p.lla 199 sub. 3 (abitazione) ed al Foglio 26 p.lla 200 sub. 1 e 2 (corpi accessori)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E: 280/2013

Promossa da: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI  
Custode Giudiziario: Avv. Maria Caterina CAGNOTTO  
Perito: Geom. Mirko CARLINI

Tavola 11 di 11



Vista area delle proprietà