

---

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

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.**

contro: omissis

N° Gen. Rep. **61/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Iuri Fucili**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - abitazione e**  
**pertinenze**

**Esperto alla stima:** Arch. Claudio Montanucci  
**Codice fiscale:** MNTCLD72S18G148E  
**Studio in:** Via dei Sarcinelli 4 - 05018 orvieto  
**Telefono:** 0763-343728  
**Fax:** 0763-531857  
**Email:** arch.montanucci@gmail.com  
**Pec:** claudio.montanucci@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Fontana 16 - fraz. Montegiove - Montegabbione (Terni) - 05010

**Lotto:** 001 - abitazione e pertinenze

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** OMISSIS

proprietà per 1/2 OMISSIS

proprietà per 1/2, foglio 25, particella 73, subalterno 13, indirizzo Via della Fontana , piano T-1, comune Montegabbione, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie 118, rendita € 356,36

**Corpo:** B

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

**Dati Catastali:** OMISSIS

proprietà per 1/2 OMISSIS

proprietà per 1/2, foglio 25, particella 73, subalterno 9, indirizzo Via della Fontana , piano T, comune Montegabbione, categoria C/6, classe 5, consistenza 99, superficie 99, rendita € 204,52

**Corpo:** C

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

**Dati Catastali:** OMISSIS

proprietà per 1/2 OMISSIS

proprietà per 1/2, foglio 25, particella 73, subalterno 11, indirizzo Via della Fontana , piano T, comune Montegabbione, categoria C/6, classe 5, consistenza 16, superficie 16, rendita € 33,05

**Corpo:** D

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** OMISSIS

proprietà per 1/2 OMISSIS

proprietà per 1/2, sezione censuaria Montegabbionefoglio 25, particella 304, qualità Ente Urbano

**Corpo:** E

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** OMISSIS

proprietà per 1/4 OMISSIS

proprietà per 1/4 OMISSIS bene personale per 2/4, sezione censuaria Montegabbionefoglio 25, particella 307, qualità Ente Urbano, superficie catastale 166

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via della Fontana 16 - fraz. Montegiove - Montegabbione (Terni) - 05010



**Lotto:** 001 - abitazione e pertinenze

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** D

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** E

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via della Fontana 16 - fraz. Montegiove - Montegabbione (Terni) - 05010

**Lotto:** 001 - abitazione e pertinenze

**Corpo:** A

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

**Tramite installazione di servoscala**

**Corpo:** B

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

**Corpo:** C

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

**Corpo:** D

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

**Corpo:** E

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Fontana 16 - fraz. Montegiove - Montegabbione (Terni) - 05010

**Lotto:** 001 - abitazione e pertinenze

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

**Corpo:** D

**Creditori Iscritti:** CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

**Corpo:** E

**Creditori Iscritti:** CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

.....



## 5 Comproprietari

**Beni:** Via della Fontana 16 - fraz. Montegiove - Montegabbione (Terni) - 05010

**Lotto:** 001 - abitazione e pertinenze

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: (omissis)

**Corpo:** B

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: (omissis)

**Corpo:** C

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: (omissis)

**Corpo:** D

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: (omissis)

**Corpo:** E

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: (omissis)

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via della Fontana 16 - fraz. Montegiove - Montegabbione (Terni) - 05010

**Lotto:** 001 - abitazione e pertinenze

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** E

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via della Fontana 16 - fraz. Montegiove - Montegabbione (Terni) - 05010

**Lotto:** 001 - abitazione e pertinenze

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** D



**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** E

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via della Fontana 16 - fraz. Montegiove - Montegabbione (Terni) - 05010

**Lotto:** 001 - abitazione e pertinenze

**Prezzo da libero:** € 250.000,00

**Prezzo da occupato:** € 190.000,00



Beni in **Montegabbione (Terni)**  
Località/Frazione **fraz. Montegiove**  
Via della Fontana 16

### Lotto: 001 - abitazione e pertinenze

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montegabbione (Terni) CAP: 05010 frazione:  
Montegiove, via della fontana 16**

Note: trattasi di appartamento posto al primo piano di un fabbricato che si sviluppa su due livelli.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis + altri 1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

#### Eventuali comproprietari:

omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis

proprietà per 1/2 omissis

proprietà per 1/2, foglio 25, particella 73, subalterno 13, indirizzo Via della Fontana , piano T-1, comune Montegabbione, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie 118, rendita € 356,36

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 12/05/2004 nota presentata con modello unico in atti dal 24/05/2004 rep. 45562 rogante Duranti Filippo in perugia

Confini: Nord corte comune, Est altra proprietà, Sud e Ovest corte esclusiva.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria del sub 13 non corrisponde allo stato di fatto

Regularizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: All'interno del ripostiglio al piano terra è stato ricavato un vano accessibile dall'esterno. Sempre nello stesso ripostiglio nel prospetto Ovest è stata tamponata una porta. I adiacenza è stato realizzato in assenza di autorizzazione un magazzino.

Rilievo e redazione di accatastamento previo compilazione di procedura informatizzata DOCFA : € 500,00

Redazione di tipo mappale con rilievo strumentale : € 1.000,00

Diritti di segreteria per deposito procedura DOCFA : € 50,00

Diritti di segreteria per richiesta richiesta estratto di mappa e deposito tipo mappale: € 203,00

Oneri Totali: € 1.753,00



**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Montegabbione (Terni) CAP: 05010 frazione: Montegiove, via della fontana 16**

Note: trattasi di garage posto al piano terra

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis + altri 1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: | - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** omissis

proprietà per 1/2 omissis

proprietà per 1/2, foglio 25, particella 73, subalterno 9, indirizzo Via della Fontana , piano T, comune Montegabbione, categoria C/6, classe 5, consistenza 99, superficie 99, rendita € 204,52

**Derivante da:** Istrumento (atto pubblico) del 12/05/2004 nota presentata con modello unico in atti dal 24/05/2004 rep. 45562 rogante Duranti Filippo in perugia

**Confini:** Nord stessa proprietà, Est altra proprietà, Sud corte esclusiva, Ovest stessa proprietà e corte esclusiva

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La porta di accesso al garage è di dimensioni maggiori rispetto a quella rappresentata in planimetria catastale. Nella planimetria non sono state rappresentate in accenno le aperture esistenti che comunicano con gli altri locali limitrofi. Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Accesso con dimensioni maggiori e accenno ai vani porta di comunicazione

rilievo : € 200,00

predisposizione planimetria per redazione di strumento informatizzato DOCFA : € 250,00

Diritti di segreteria per deposito DOCFA : € 50,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: E' consigliabile predisporre un unico accatastamento che corregga tutte le difformità.

**Identificativo corpo: C.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Montegabbione (Terni) CAP: 05010 frazione: fraz. Montegiove, via della fontana 16**

Note: trattasi di garage posto al piano terra

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis + altri 1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: | - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** Omissis

proprietà per 1/2 Omissis

proprietà per 1/2, foglio 25, particella 73, subalterno 11, indirizzo Via della Fontana , piano T, comune Montegabbione, categoria C/6, classe 5, consistenza 16, superficie 16, rendita € 33,05

**Derivante da:** Istrumento (atto pubblico) del 12/05/2004 nota presentata con modello unico in atti dal 24/05/2004 rep. 45562 rogante Duranti Filippo in Perugia**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria non sono state rappresentate in accenno le aperture esistenti che comunicano con gli altri locali limitrofi.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Accesso con dimensioni maggiori e accenno ai vani porta di comunicazione

rilievo : € 200,00

predisposizione planimetria per redazione di strumento informatizzato DOCFA : € 250,00

Diritti di segreteria per deposito DOCFA : € 50,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: E' consigliabile predisporre un unico accatastamento che corregga tutte le difformità

**Identificativo corpo: D.****residenziale sito in Montegabbione (Terni) CAP: 05010 frazione: fraz. Montegioe, via della fontana 16**

Note: trattasi di corte di fabbricato - Ente Urbano

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di Omissis + altri 1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

(Omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:** Omissis

proprietà per 1/2 omissis

proprietà per 1/2 , sezione censuaria Montegabbione, foglio 25, particella 304, qualità Ente Urbano

**Derivante da:** Tipo mappale del 23-11-2000 protocollo n. 180828 in atti dal 23-11-2000 ( n. 5093.1/2000)**Identificativo corpo: E.****residenziale sito in Montegabbione (Terni) CAP: 05010 frazione: fraz. Montegioe, via della fontana 16**

Note: trattasi di corte di fabbricato - Ente Urbano

**Quota e tipologia del diritto****2/4 di Omissis + altri 1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: | - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione  
dei beni

Eventuali comproprietari:

omissis - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
omissis - Quota: 2/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis

proprietà per 1/4 omissis

proprietà per 1/4 omissis bene personale per 2/4 , sezione  
censuaria Montegabbione, foglio 25, particella 307, qualità Ente Urbano, superficie catastale  
166

Derivante da: Tipo mappale del 23-11-2000 protocollo n. 180828 in atti dal 23-11-2000 ( n.  
5093.1/2000)

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

zona residenziale nella frazione di monetazione

**Caratteristiche zona:** di completamento normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Linea BUS da Montegabbione a Montegiove 9,3 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montegabbione (Terni), via della fontana 16**

Occupato da omissis , in qualità di proprietari dell'immobile

Note: In data 03-10-2016 i Sigg.ri omissis ) hanno depositato un'istanza  
con richiesta di autorizzazione ad occupare l'immobile pignorato.

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Montegabbione (Terni), via della fontana 16**

Occupato da omissis , in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: C**

**Garage o autorimessa [G] sito in Montegabbione (Terni), via della fontana 16**

Occupato da omissis , in qualità di proprietario dell'immobile



**Identificativo corpo: D****residenziale sito in Montegabbione (Terni), via della fontana 16**

Occupato da omissis , in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: E****residenziale sito in Montegabbione (Terni), via della fontana 16**

Occupato da omissis , in qualità di proprietario dell'immobile

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro l'omissis + altri 1 ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 17/02/2016 ai nn. 546/2016;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D e E****4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di , Cassa di Risparmio di Orvieto , Ciappini Daniele e Luca; Importo ipoteca: L. 200.000.000; Importo capitale: L. 100.000.000 ; A rogito di Dott. Franco Campioni in data 29/03/2001 ai nn. 9676

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D e E****4.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

###### Identificativo corpo: A

sito in Montegabbione (Terni), via della fontana 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Accessibile tramite installazione di servoscala

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

###### Identificativo corpo: B

sito in Montegabbione (Terni), via della fontana 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

###### Identificativo corpo: C

sito in Montegabbione (Terni), via della fontana 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



**Identificativo corpo: D****residenziale sito in Montegabbione (Terni), via della fontana 16****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: E****residenziale sito in Montegabbione (Terni), via della fontana 16****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al****20/03/2001** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Franco Campioni, in data 02/09/1991, ai nn. 1122/424; registrato a Orvieto, in data 20/09/1991, ai nn. 670; trascritto a Agenzia del Territorio servizio registri immobiliari, in data 25/09/1991, ai nn. 5665.

Note: Con tale atto, il bene è pervenuto dai sigg.ri Chiappini Risiero n. a Montegabbione il 23-02-1926 e Chiappini Oscare nato a Montegabbione il 1-11-1931

**Titolare/Proprietario:** Chiappini Daniele n a Città della Pieve il 02/06/1975 Chiappini Luca n. a Città della Pieve il 04/12/1973 dal 20/03/2001 al 12/05/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Franco Campioni, in data 29/03/2001, ai nn. 9675/5467; registrato a Orvieto, in data 18/04/2001, ai nn. 215; trascritto a Agenzia del Territorio servizio registri immobiliari, in data 09/04/2001, ai nn. 2166.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

dal 12/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Filippo Duranti di Perugia, in data 12/05/2004, ai nn. 45562/13365; trascritto a Agenzia del Territorio servizio registri immobiliari, in data 21/05/2004, ai nn. 3885.

Note: Annotazione di inefficacia parziale annotata il 08-02-2013 n. 225 di formalità; Con la sentenza del tribunale di Orvieto n. 61/09 cron. 716 rep. 1/141 è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti della Banca Trasimeno Orvietano Credito Cooperativo ( ora Crediumbria Banca di Credito Cooperativo ) dell'atto rogito Notaio Duranti rep. 45562 del 12-05-2004. Sentenza confermata dalla sentenza della Corte d'Appello di Perugia n. 220/2012 depositata il 31-05-2012 con la quale



la Corte di Appello ha rigettato gli appelli proposti di Chiappini Luca e Chiappini Daniele e da omissis

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C e D e E

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montegabbione (Terni) CAP: 05010 frazione: Montegiove, via della fontana 16**

Numero pratica: 0197058805

Intestazione: Chiappini Riziero

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Per lavori eseguiti in difformità dal permesso a costruire

Presentazione in data 23/09/1986 al n. di prot. 3011

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C e D e E

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montegabbione (Terni) CAP: 05010 frazione: Montegiove, via della fontana 16**

Numero pratica: 01/92

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e sopraelevazione di un fabbricato in frazione Montegiove

Presentazione in data 10/01/1992 al n. di prot. 80

Rilascio in data 09/11/1992 al n. di prot. 38

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Inizio lavori il 24-11-1992 e comunicati con dichiarazione sostitutiva di atto notorio in data 26-02-1994. Agli atti non è presente la comunicazione di fine lavori ed il certificato di agibilità.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

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



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento risulta come da planimetria catastale ma agli atti non risulta una comunicazione di fine lavori e il certificato di abitabilità. Si evincono varie difformità tra lo stato dei luoghi e i documenti agli atti presso l'Amministrazione Comunale e l'Agenzia delle Entrate. Nel progetto depositato risultano 2 ripostigli, mentre al catasto risulta uno unico con lo stessa superficie coperta. Nello stato di fatto è un unico ripostiglio dove al suo interno è stato ricavato un volume accessibile dall'esterno. Nei vari atti depositati non risultano le aperture interne che comunicano i vari locali al piano terra ( sub. 13, 9, 11). Non risulta nemmeno un locale esterno realizzato in aderenza al ripostiglio individuato nel sub. 16.

Regolarizzabili mediante: oblazione per ritardata comunicazione di fine lavori e richiesta abitabilità  
 Descrizione delle opere da sanare: L'appartamento ha carenze di tipo burocratico. Richiede una oblazione per la comunicazione in ritardo della fine lavori e della richiesta di abitabilità trattandosi di trasformazione da magazzini ad abitazione. Nella pratica non sono presenti le certificazioni degli impianti. Al piano terra è presente un annesso realizzato in assenza di autorizzazione. E' sanabile in quanto ipotizzando una doppia conformità all'epoca presunta dell'intervento era sanabile considerando la capacità edificatoria del lotto evidenziata dalla relazione tecnica depositata agli atti del Comune. All'epoca attuale è sanabile a livello urbanistico ma potrebbe non essere accettato dal vaglio della commissione edilizia in quanto non si inserisce armoniosamente nel complesso edilizio. Considerate le caratteristiche, la dimensione e l'aspetto, il valore economico che si otterrebbe è sicuramente inferiore al costo della sanatoria, si consiglia pertanto di demolire. Le aperture realizzate al piano terra con la diversa distribuzione interna sono sanabili.

Certificazione impianto elettrico appartamento escluso oneri per eventuali oneri e opere per la messa a norma: € 400,00

Verifica e certificazione impianto idrico e di riscaldamento escluso oneri ed opere per eventuale messa a norma: € 500,00

Redazione di Attestato di Prestazione Energetica : € 200,00

oblazione per tardiva comunicazione di fine lavori : € 200,00

oblazione per tardiva comunicazione di richiesta di abitabilità: € 500,00

Redazione di elaborati grafici e predisposizione pratica per richiesta di sanatoria escluse marche da bollo, diritti di segreteria ecc.: € 1.500,00

Redazione di pratica da presentare in adempimento alla normativa sismica per aperture non dichiarate al piano terra escluso opere di adeguamento sismico se necessarie: € 1.500,00

Demolizione manufatto abusivo : € 2.000,00

Diritti di segreteria per deposito atti regione Umbria inerenti la normativa sismica.: € 252,00

Oneri Totali: € 7.052,00

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3] e pertinenze

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

### Note sulla conformità:

Nessuna.



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

Trattasi di appartamento posto al primo piano composto da: pranzo soggiorno, n. 3 camere da letto, un disimpegno ed un servizio igienico. Il soggiorno comunica con un terrazzo, mentre la camera con un balcone. Il servizio igienico è privo di illuminazione ed aerazione naturale. Si accede attraverso una scala esterna. Al livello sottostante è servita da due ripostigli.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis + altri 1 - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **130,15**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente anni 60

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è dotato di impianto elettrico, riscaldamento e fognario

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Scale esterne

### Impianti:



Elettrico tipologia: **sottotraccia**Gas tipologia: **sottotraccia**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	100,68	1,00	100,68
terrazze	sup lorda di pavimento	29,47	0,25	7,37
		<b>130,15</b>		<b>108,05</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto B**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS + altri 1- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: I ..... - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

E' posto al piano: terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,10

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione:

**inesistente** condizioni: **da normalizzare**Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **da normalizzare****Impianti:**Elettrico tipologia: **canaline di plastica a vista** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	superf. esterna lorda	104,00	0,40	41,60
		<b>104,00</b>		<b>41,60</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

trattasi di posto macchina coperto

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS \ + altri 1- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: I 12001400147014001 - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **21,31**

E' posto al piano: terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **da normalizzare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	21,31	0,40	8,52
		<b>21,31</b>		<b>8,52</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Descrizione: **residenziale** di cui al punto D

trattasi di corte del fabbricato

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS + altri 1- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **986,00**

il terreno risulta di forma tendente alla trapezoidale ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte di fabbricato	sup reale lorda	986,00	0,12	118,32
		<b>986,00</b>		<b>118,32</b>



**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Descrizione: **residenziale** di cui al punto E

trattasi di corte del fabbricato

**1. Quota e tipologia del diritto**

2/4 di (omissis) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

(omissis) - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

(omissis) - Quota: 2/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **166,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte di fabbricato	sup reale lorda	166,00	0,12	19,92
		<b>166,00</b>		<b>19,92</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:



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

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

Stima sintetico comparativa per raffronto con beni simili nella stessa zona

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
Osservatorio mercato immobiliare.

### **8.3 Valutazione corpi:**



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima sintetica comparativa per beni simili della stessa zona

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	100,68	€ 700,00	€ 70.476,00
terrazze	7,37	€ 700,00	€ 5.157,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.633,25
Valore corpo			€ 75.633,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.633,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.633,25

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	41,60	€ 700,00	€ 29.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.120,00
Valore corpo			€ 29.120,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.120,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	8,52	€ 700,00	€ 5.964,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.964,00
Valore corpo			€ 5.964,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.964,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.964,00

**D. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
corte di fabbricato	118,32	€ 700,00	€ 82.824,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.824,00
Valore corpo			€ 82.824,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.824,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.824,00

**E. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
corte di fabbricato	19,92	€ 700,00	€ 13.944,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.944,00



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 61 / 2016

Valore corpo	€ 13.944,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.944,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.972,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	108,05	€ 75.633,25	€ 75.633,25
B	G a r a g e o autorimessa [G]	41,60	€ 29.120,00	€ 29.120,00
C	G a r a g e o autorimessa [G]	8,52	€ 5.964,00	€ 5.964,00
D	Terreno edificabile	118,32	€ 82.824,00	€ 82.824,00
E	Terreno edificabile	19,92	€ 13.944,00	€ 6.972,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.405,00

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: € 188.108,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 190.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 250.000,00

**Allegati**

- Relazione fotografica
- Visure al catasto urbano, planimetrie catastali, estratto di mappa catastale
- Visure conservatoria del registro immobiliare
- Copia atti autorizzativi
- Parcella CTU
- Perizia di stima

Data generazione:  
28-01-2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Claudio Montanucci**



---

# TRIBUNALE DI TERNI

---

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 61/2016**

---

**CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO –  
SOC. COOP.**

**contro**

omissis

**+ Altri 1**

---

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI  
IMMOBILI**

---

**RELAZIONE FOTOGRAFICA**

---



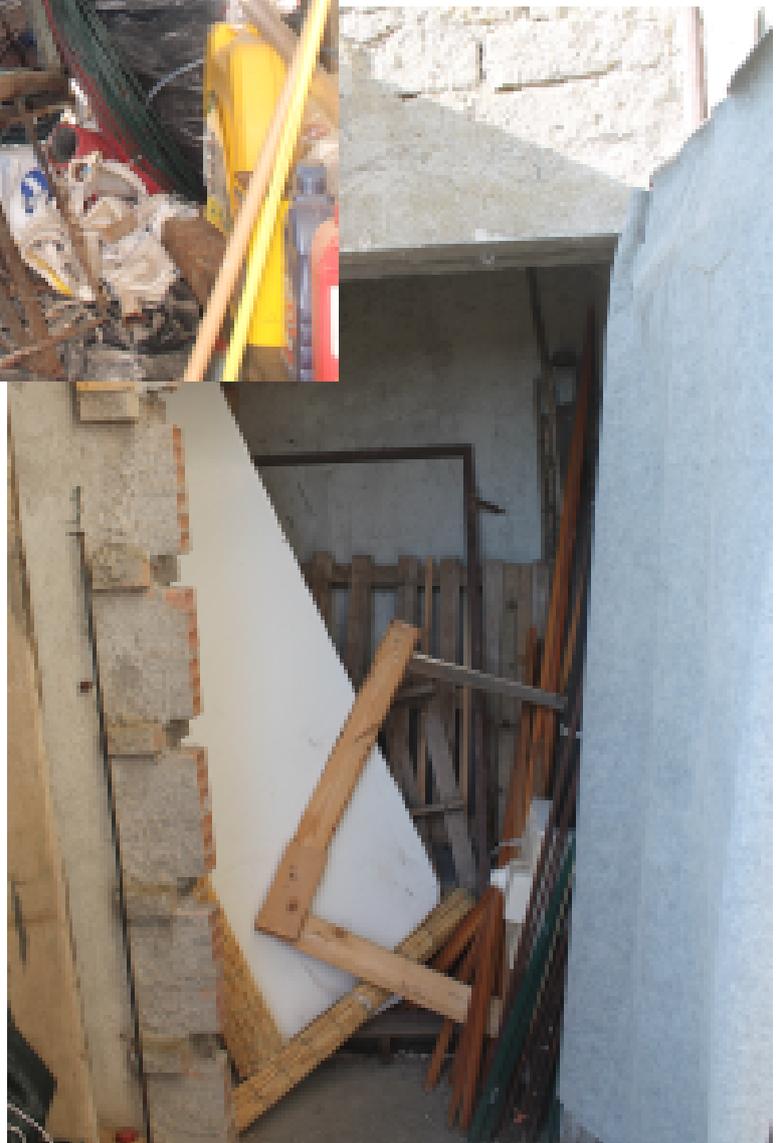






















MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

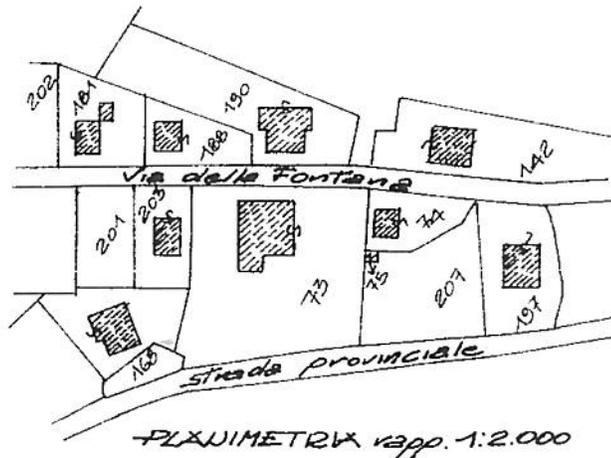
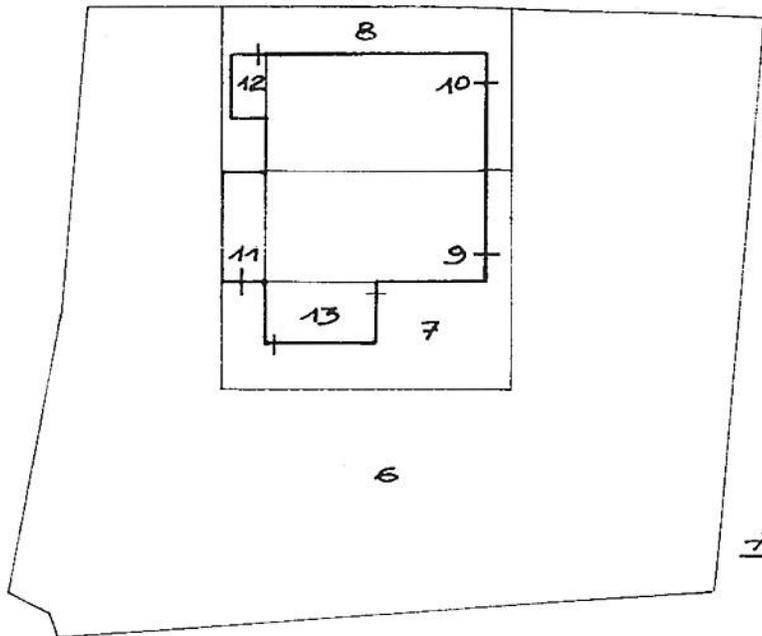
MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

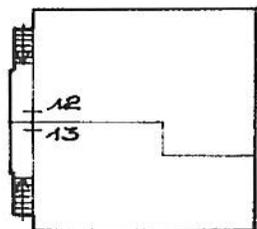
Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTEGABBIONE via della FONTANA fraz. MONTEGIOVE civ. 16

**ELABORATO PLANIMETRICO:**

DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI;  
ELENCO DEI SUBALTERNI ATTRIBUITI.



PIANO TERRA



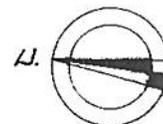
PIANO PRIMO

*[Handwritten signature]*  
A3/9

**LEGENDA:**

- |        |   |         |  |
|--------|---|---------|--|
| sub. 1 | SOPPRESO  | sub. 9  | GARAGE XL P.T.                                   |
| sub. 2 | SOPPRESO  | sub. 10 | GARAGE XL P.T.                                   |
| sub. 3 | SOPPRESO  | sub. 11 | GARAGE XL P.T.                                   |
| sub. 4 | SOPPRESO  | sub. 12 | APPARTAMENTO AL P. 1° E CENTRALE TERMICA XL P.T. |
| sub. 5 | SOPPRESO  | sub. 13 | APPARTAMENTO AL P. 1° E RIPOSTIGLIO XL P.T.      |
| sub. 6 | BENE NON CENSIBILE (CORTE), COMUNE XI SUB. 9, 10, 11, 12, 13. |         |  |
| sub. 7 | BENE NON CENSIBILE (CORTE), COMUNE XI SUB. 9, 11, 13.         |         |  |
| sub. 8 | BENE NON CENSIBILE (CORTE), COMUNE XI SUB. 10, 12.            |         |  |

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2016 - Comune di MONTEGABBIONE (F513) - < Foglio: 25 - Particella: 73 - Elaborato planimetrico >

Dichiarazione di N.C.  
Ultima planimetria in atti



Compilata dal geometra  
(Titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Direzione Provinciale di Terni

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: MONTEGABBIONE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MONTEGABBIONE			25	73			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
2				00	000	Immobile soppresso	
3				00	000	Immobile soppresso	
4				00	000	Immobile soppresso	
5				00	000	Immobile soppresso	
9	VIA DELLA FONTANA		T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	
10	VIA DELLA FONTANA		T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	
11	VIA DELLA FONTANA		T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	
12	VIA DELLA FONTANA		T 0001			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	
13	VIA DELLA FONTANA		T 0001			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	

Unità immobiliari n. 9

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

