

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

promossa da: **CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA SPA**

contro: **OMISSIS**

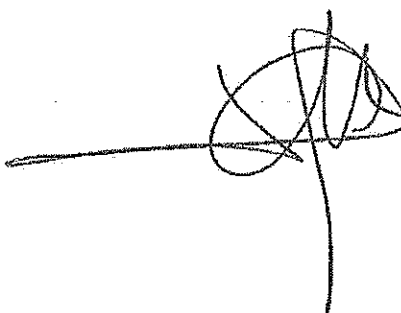
N° Gen. Rep. **176/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:


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

Custode Giudiziario: **Elisabetta Pece**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Località**  
**Cimignano snc**

Esperto alla stima: **Marco Finestauri**  
Codice fiscale: **FNSMRC67R23L117Y**  
Studio in: **Piazza Mario Ridolfi n.20 - 05100 Terni**  
Telefono: **0744/401923**  
Fax: **0744/401923**  
Email: **marcofinestauri@libero.it**  
Pec: **marco.finestauri@geopec.it**



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	Veridatone Albo n. 791
Geometra <b>FINESTAURI MARCO</b>	

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

Bene: Località Cimignano snc - Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001 - Località Cimignano snc

Corpo: Appartamento al piano terra - Autorimessa, Cantina, Vano abitabile al piano seminterrato

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: OMISSIS nata a Terni il 29/12/1991 CF OMISSIS, foglio 15, particella 590, subalterno 17, indirizzo Loc. Cimignano snc, piano T-S1, comune San Gemini, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 98 mq, rendita € € 400.25

### 2 Stato di possesso

Bene: Località Cimignano snc - Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001 - Località Cimignano snc

Corpo: Appartamento al piano terra - Autorimessa, Cantina, Vano abitabile al piano seminterrato

Possesso: Occupato con titolo

### 3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

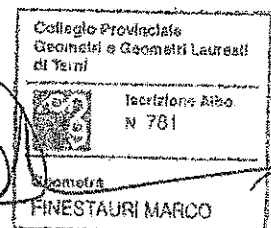
Bene: Località Cimignano snc - Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001 - Località Cimignano snc

Corpo: Appartamento al piano terra - Autorimessa, Cantina, Vano abitabile al piano seminterrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti



**Bene:** Località Cimignano snc - Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

**Lotto:** 001 - Località Cimignano snc

**Corpo:** Appartamento al piano terra - Autorimessa, Cantina, Vano abitabile al piano seminterrato

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Località Cimignano snc - Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

**Lotto:** 001 - Località Cimignano snc

**Corpo:** Appartamento al piano terra - Autorimessa, Cantina, Vano abitabile al piano seminterrato

**Comproprietari:** Nessuno

## 6 Misure Penali

**Beni:** Località Cimignano snc - Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

**Lotto:** 001 - Località Cimignano snc

**Corpo:** Appartamento al piano terra - Autorimessa, Cantina, Vano abitabile al piano seminterrato

**Misure Penali:** NO

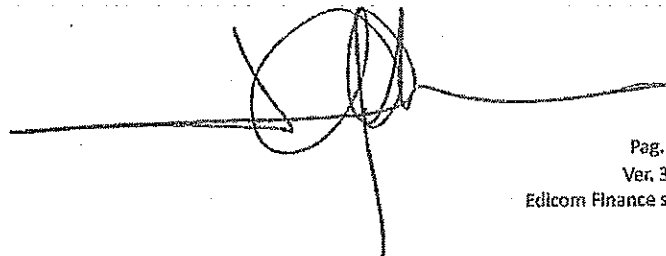
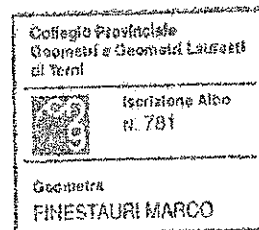
## 7 Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Località Cimignano snc - Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

**Lotto:** 001 - Località Cimignano snc

**Corpo:** Appartamento al piano terra - Autorimessa, Cantina, Vano abitabile al piano seminterrato

**Continuità delle trascrizioni:** SI



8 Prezzo

Bene: Località Cimignano snc - Cimignano - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001 - Località Cimignano snc

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in San Gemini (Terni)  
Località/Frazione Cimignano  
Località Cimignano snc

Lotto: 001 - Località Cimignano snc

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: Appartamento al piano terra - Autorimessa, Cantina,  
Vano abitabile al piano seminterrato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Gemini (Terni) CAP: 05029 frazione: Cimignano,  
Loc. Cimignano snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Plena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

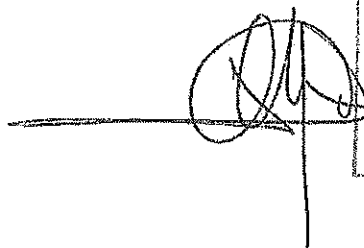
Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Terni il 29/12/1991 CF OMISSIS, foglio 15, particella 590,  
subalterno 17, indirizzo Loc. Cimignano snc, piano T-S1, comune San Gemini, categoria  
A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 98 mq, rendita € 400.25

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti  
irregolarità:

Il CTU precisa che la scheda catastale depositata non risulta conforme con lo stato di



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	iscrizione Albo N. 761
Geometra FINESTAURI MARCO	

fatto, in quanto il vano abitabile al piano seminterrato deve essere accatastato come superficie residenziale.

L'accatastamento dovrà seguire la sanatoria presentata in comune per regolarizzare lo stesso vano abitabile.

Si precisa che la sagoma del fabbricato risulta idonea e non modificata rispetto alla scheda catastale.

Risulta necessario un atto di aggiornamento con deposito di una nuova scheda catastale.

Doc.f.a : € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione, edificato nell'anno 2008. L'appartamento residenziale oggetto di esecuzione è ubicato al piano-terra con annessa corte esclusiva e portico, la cantina con autorimessa ed un vano abitabile sono ubicati al piano seminterrato.

Il CTU Geometra Marco Finestauri dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Terni Comune di San Gemini, al foglio 15 particella 590 subalterno 17 per quanto riguarda l'appartamento, la cantina, l'autorimessa ed il vano abitabile è stata censita come una unica unità immobiliare con categoria A/2 di classe 6 RC 400.25€ vani 5.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia (buona), locali commerciali (buona), scuola elementare (buona), scuola media (buona)

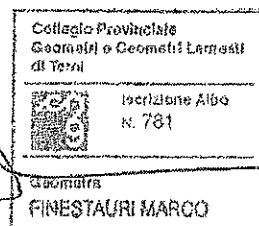
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Centro storico di San Gemini.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro storico di San Gemini.

**Principali collegamenti pubblici:** E-45 3 km, Autobus 100 mt



## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 16/03/2015 per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara per maggior chiarezza che il canone di € 400.00 mensili per l'appartamento e l'autorimessa censiti al foglio 15 particella 590 subalterno 17 è congruo rispetto al corrente valore di mercato. Registrato a Terni il 17/03/2015 ai nn.1476 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2019 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/08/2018 Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di

fallimento.

**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:**

- Convenzione edilizia formalità a favore di , OMISSIS, OMISSIS ;  
A rogito di Notaio Stefano Andreani in data 03/09/2007 ai nn.  
8575 iscritto/trascritto a Terni in data 13/09/2007 ai nn.  
11600/7338; La società \_\_\_\_\_ ha  
presentato al Comune di San Gemini un progetto di  
lottizzazione costituente piano attuativo di iniziativa privata,  
relativamente ad un area edificabile in San Gemini, alla località  
Cimignano, distinta al Catasto terreni al F.15 P.IIe 479,485,488,  
per la realizzazione di una volumetria complessiva pari a mc  
5000.00..

- Servitù di passaggio a favore di , OMISSIS, OMISSIS ; A rogito  
di Notaio Stefano Andreani in data 12/02/2010 ai nn. 9668  
iscritto/trascritto a Terni in data 25/02/2010 ai nn. 2532/1653;  
Con tale atto viene costituita la servitù di passaggio a carico del  
fondo in San Gemini di proprietà della Sig  
distinto al catasto terreni al F.15 P.IIa 589 e a favore degli  
Immobili di proprietà della \_\_\_\_\_ Le  
distinti al catasto fabbricati al F.15 p.IIa 590 sub 1-3.

- A favore della massa dei creditori , OMISSIS ; A rogito di Atto  
giudiziario Tribunale di Terni in data 29/04/2015 ai nn. 38  
iscritto/trascritto a Terni in data 13/08/2015 ai nn. 7476/5561;

**4.1.2 moniali 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 attiva; A favore di OMISSIS, OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000 ; A

rogito di Notaio Stefano Andreani in data 18/09/2008 ai nn. 9180; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/09/2008 ai nn. 11060/2133 ; Note: Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in San Gemini loc. Cimignano distinta al Catasto terreni al F.15 P.lla 537.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 202800; Importo capitale: € 101400 ; A rogito di Notaio Stefano Andreani in data 08/03/2011; Iscritto/trascritto a Terni in data 17/05/2011 ai nn. 6038/1131 ; Note: Annotazione alla ipoteca volontaria n.11060 RG e n.2133 RP per FRAZIONAMENTO IN QUOTA riferito alla unità immobiliare oggetto di esecuzione distinta al catasto fabbricati al F15 P.lla590 sub.17

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario TERNI in data 20/07/2016 ai nn. 2335 Iscritto/trascritto a Terni in data 02/08/2016 ai nn. 7598/5425; Pignoramento su intera proprietà dell'unità immobiliare in San Gemini, distinta al catasto fabbricati al F.15 p.lla590 sub 17..

4.2.3 *Altre trascrizioni:*


Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: Annotazione alla ipoteca volontaria n.11060 RG e n.2133 RP per restrizione dei beni relativi alle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al F15 P.lla590 sub.1-2-3-8; A rogito di Notaio Stefano Andreani in data 12/02/2010 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Terni in data 17/03/2010 al nn. 3412/687;

- Descrizione onere: Annotazione alla ipoteca volontaria n.11060 RG e n.2133 RP per restrizione dei beni relativi alle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al F15 P.lla590 sub.22; A rogito di Notaio Stefano Andreani in data 04/10/2010 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/04/2011 ai nn. 4132/743;

- Descrizione onere: Annotazione alla ipoteca volontaria n.11060 RG e n.2133 RP per restrizione dei beni relativi alle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al F15 P.lla590



sub.5-9-10-11-12-13-14.; A rogito di Notaio Stefano Andreani in data 08/03/2011 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Terni in data 17/05/2011 ai nn. 6035/1128;

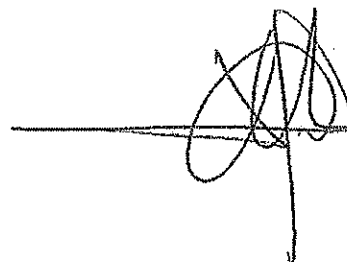
- Descrizione onere: Annotazione alla ipoteca volontaria n.11060 RG e n.2133 RP per erogazione a saldo.; A rogito di Notaio Stefano Andreani in data 08/03/2011 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Terni in data 17/05/2011 ai nn. 6036/1129;


- Descrizione onere: Annotazione alla ipoteca volontaria n.11060 RG e n.2133 RP per restrizione dei beni relativi alle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al F15 P.IIa590 sub.3-4-6-7.; A rogito di Notaio Stefano Andreani in data 08/03/2011 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Terni in data 17/05/2011 ai nn. 6037/1130;

- Descrizione onere: Annotazione alla ipoteca volontaria n.11060 RG e n.2133 RP per restrizione dei beni relativi alle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al F15 P.IIa590 sub.24-26; A rogito di Notaio Stefano Andreani in data 24/03/2011 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Terni in data 17/05/2011 ai nn. 6039/1132;

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	Iscrizione Albo N. 781
Geometra FINESTAURI MARCO	

#### 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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F 311.540 kWh/mq anno

Note indice di prestazione energetica: Classe Energetica F 311.540 kWh/mq anno

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 12/12/2007 . In forza di



denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 05/08/1985, ai nn. 5400/4246.

Note: Inoltre è stata effettuata l'accettazione tacita di eredità tramite Notaio Stefano Andreani in Terni il 12-12-2007 rep. 8749 trascritta presso la conservatoria il 10-09-2010 al n. 11100 del RG e 7047 del RP. Eredità devoluta per legge.

Si precisa che con tale denuncia di successione del 05-08-1985 l'erede ereditava dal proprio padre le particelle di terreno censite al catasto terreni al F.15 p.lla 488-487.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 12/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli, in data 12/12/1989, ai nn. 30559; trascritto a Terni, in data 02/01/1990, ai nn. 22/19.

Note: Si precisa che con tale atto di compravendita del 12-12-1989 con rep. 30559 i Sig.ri  
nato a Nola il 28-07-1963 (1/4)  
nata a San Gemini il 13-05-1962 (1/4) | nato a Massa  
Martana il 13-01-1953 (1/4)

nata a San Gemini il 01-10-1955 (1/4) acquistavano la originaria particella di terreno censita al catasto terreni al F.15 p.lla 56 poi successivamente divenuta p.lla 479 e 481 ad oggi unita alla p.lla 590.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/2007 al 23/01/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 12/12/2007, ai nn. 8748; trascritto a Terni, in data 17/12/2007, ai nn. 15853/9865.

Note: Si precisa che con tale atto di compravendita del 12-12-2007 con rep. 8748 G.  
acquista le particelle di terreno censite al catasto terreni al  
F.15 p.lla 479-481.

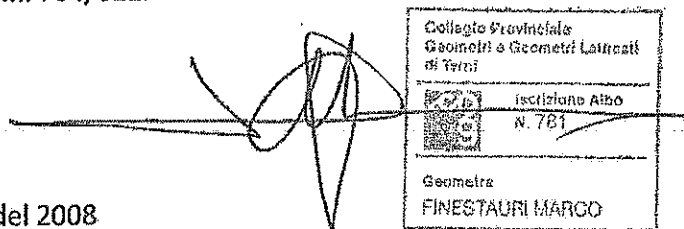
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/2007 al 23/01/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 12/12/2007, ai nn. 8749; trascritto a Terni, in data 17/12/2007, ai nn. 15854/9866.

Note: Si precisa che con tale atto di compravendita del 12-12-2007 con rep. 8749 G.  
acquista le particelle di terreno censite al catasto terreni al  
F.15 p.lla 488-487.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/01/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Filippetti, in data 23/01/2014, ai nn. 55055; trascritto a Terni, in data 24/01/2014, ai nn. 704/612.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 5745 del 2008



Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: nuova costruzione di un edificio plurifamiliare  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 23/10/2007 al n. di prot. 7825  
 Rilascio in data 09/08/2008 al n. di prot. 5745  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: DIA n.4318 del 15-05-2009  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria  
 Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC n.5745 del 11/08/2008  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 15/05/2009 al n. di prot. 4318  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

## 7. Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il CTU Geom. Marco Finestauri precisa che nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare grava un ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI N.10 DEL 29/12/2015 a carico dell'Esecutata e proprietaria OMISSIS da parte del Comune di San Gemini al PdC n.5745 del 09/08/2008 e alla DIA prot.4318 del 15/05/2015, poichè alcune lavorazioni sono state realizzate in parziale difformità rispetto al titolo abilitativo. Infatti al piano seminterrato è stato realizzato un vano abitabile invece che un locale cantina come da elaborati grafici depositati al Comune di San Gemini.

Quindi si specifica che le difformità realizzate sono sanabili con una pratica amministrativa comunale CIL in sanatoria e con il pagamento di una sanzione di €1000,00.

Regolarizzabili mediante: CIL in sanatoria per un cambio di destinazione d'uso di un locale al piano seminterrato da superficie non residenziale a superficie residenziale abitabile.

CIL in sanatoria (pratica tecnica): € 1.500,00

sanzione amministrativa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il CTU inoltre dal sopralluogo effettuato sempre nel piano seminterrato ha evidenziato lo spostamento della porta d'ingresso nella parte di proprietà esclusiva ad altra ditta e precisamente all'unità immobiliare censita al F.15 p.IIa 590 sub.20, anch'essa in difformità ai titoli abilitativi e anche alla scheda catastale; tale situazione per essere sanata porterebbe un carico monetario elevato che non corrisponde al valore reale dei pochi mq. acquisiti. Infatti cosa molto laboriosa è anche il fatto che dovrebbe essere acquisita la superficie occupata poichè non di proprietà esclusiva ma di altra ditta e precisamente dell'unità immobiliare censita al F.15 p.IIa 590 sub.20. Quindi il CTU dichiara che la soluzione migliore e più conveniente è quella di ripristinare lo stato dei luoghi arretrando la porta d'ingresso come in origine e come ben evidenziato nell'elaborato grafico allegato.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato dei luoghi

Lavorazioni per ripristino stato dei luoghi: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00



Note: Per regolarizzare la situazione di abuso come già specificato sarà opportuno per motivi di costi ripristinare lo stato dei luoghi come in origine con arretramento della porta sul vano abitabile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Il CTU Geom. Marco Finestauri precisa che nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare grava un ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI N.10 DEL 29/12/2015 a carico dell'esecutata e proprietaria OMISSIS da parte del Comune di San Gemini al PdC n.5745 del 09/08/2008 e alla DIA prot.4318 del 15/05/2015, poichè alcune lavorazioni sono state realizzate in parziale difformità rispetto al titolo abilitativo. Infatti al piano seminterrato è stato realizzato un vano abitabile invece che un locale cantina come da elaborati grafici depositati al Comune di San Gemini. Il CTU inoltre dal sopralluogo effettuato sempre nel piano seminterrato ha evidenziato lo spostamento della porta d'ingresso nella parte di proprietà esclusiva ad altra ditta e precisamente all'unità immobiliare censita al F.15 p.la 590 sub.20, anch'essa in difformità ai titoli abilitativi e anche alla scheda catastale; tale situazione per essere sanata porterebbe un carico monetario elevato che non corrisponde al valore reale dei pochi mq. acquisiti. Infatti cosa molto laboriosa è anche il fatto che dovrebbe essere acquisita la superficie occupata poichè non di proprietà esclusiva ma di altra ditta e precisamente dell'unità immobiliare censita al F.15 p.la 590 sub.20. Quindi il CTU dichiara che la soluzione migliore e più conveniente è quella di ripristinare lo stato dei luoghi arretrando la porta d'ingresso come in origine e come ben evidenziato nell'elaborato grafico allegato.


## 7. Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del. C.C. n.ro 14 del 26.04.2004
Zona omogenea:	Zone C - Zone residenziali di espansione (art.15 NTA)
Norme tecniche di attuazione:	Zone C - Zone residenziali di espansione (art.15 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zone C - Zone residenziali di espansione (art.15 NTA)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

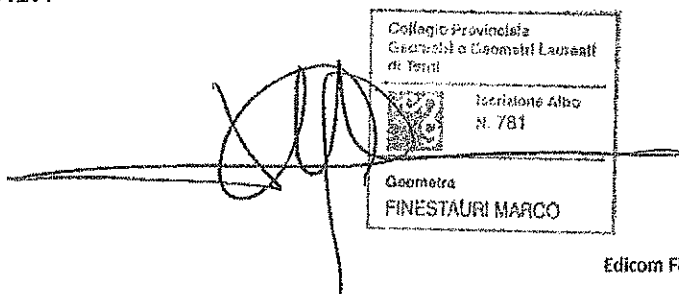

  
 Collegio Provinciale  
 Geometri e Geometri Laureati  
 di Terni  
 Iscrizione Albo  
 N. 781  
 Geom. FINESTAURI MARCO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento al piano terra -  
Autorimessa, Cantina, Vano abitabile al piano seminterrato**

L'appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano terra, nel fabbricato sito nel Comune di San Gemini in Loc. Cimignano con identificativi catastali foglio 15 particella 590 subalterno 17. Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 28/12/2016 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate: l'appartamento è situato al piano terra del fabbricato ed è stato edificato nel 2008; il CTU dichiara che essendo l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ubicato all'interno di un complesso residenziale, anche se non esistente un condominio nello stesso, ha diritto ai seguenti beni comuni non censibili: sub.3 corsia per ingresso garage, sub.4 corte comune, sub.5 corsia di ingresso agli appartamenti, sub.6 androne al piano s1 e scale, sub.7 corte e scale. Lo stesso è composto da: un soggiorno/cucina, una camera da letto matrimoniale, due bagni, un ingresso, ripostiglio, studio oltre portico ed una corte esclusiva ad uso giardino con ingresso dalla camera matrimoniale ed esternamente dall'ingresso comune. L'appartamento si presenta in ottime condizioni, con rifiniture interne buone, l'ossatura portante del fabbricato è stata eseguita per la parte interrata in cemento armato mentre per la parte fuori terra in muratura portante, le fondazioni sono state eseguite a travi rovesce del tipo superficiale collegate a mezzo di cordoli in cemento armato, i solai sono in latero cemento, la copertura a falde inclinate con manto di copertura con tegole portoghesi in cotto e gronde con zampini in legno e pianellato in cotto, condizioni statiche buone, gli infissi sono in legno con vetri termici e muniti di persiane sempre in legno, i pavimenti risultano essere in gres ceramico in tutte le stanze tranne nella camera da letto e nello studio che è presente parquet in legno di buona qualità, le rifiniture sono buone, la tinteggiatura a tempera in buone condizioni, l'intonaco di tipo civile, le porte interne in legno massello. Per quanto riguarda gli impianti il CTU dichiara che: il riscaldamento e acqua calda sanitaria sono prodotti da una caldaia autonoma dell'unità immobiliare urbana alimentata a gas GPL, ubicata all'esterno dell'abitazione più precisamente nel portico. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia rispettosi delle norme vigenti. La cantina, il vano abitabile e l'autorimessa nel piano seminterrato, sono tutti pavimentati in gres ceramico specificando che esiste l'impianto elettrico a norma per tutti gli ambienti ed inoltre nel vano abitabile è stato eseguito anche l'impianto idrico sanitario e l'impianto di riscaldamento; nello stesso vi è anche un'apertura con infisso in legno doppio vetro a bocca di lupo. Gli infissi interni non sono presenti ad eccezione della porta blindata d'ingresso che come già asserito nelle note della sezione edilizia è oggetto di spostamento. La cantina è composta da una superficie reale netta di mq.15.86, il vano abitabile di mq.21.93 mentre l'autorimessa munita di apertura con basculante automatica comandata elettricamente è di mq.17.17.

**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS- Plena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 109,44

E' posto al piano: Terra e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO/CUCINA	sup reale netta	19,98	1,00	19,98
STUDIO	sup reale netta	7,96	1,00	7,96
CAMERA	sup reale netta	14,63	1,00	14,63
WC	sup reale netta	2,81	1,00	2,81
DISIMPEGNO	sup reale netta	2,75	1,00	2,75
RIPOSTIGLIO	sup reale netta	2,23	1,00	2,23
BAGNO	sup reale netta	4,12	1,00	4,12
CANTINA	sup reale netta	15,86	1,00	15,86
VANO ABITABILE	sup reale netta	21,93	1,00	21,93
AUTORIMESSA	sup reale netta	17,17	1,00	17,17
		109,44		109,44

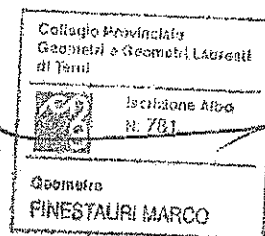
**Accessori**

corte esclusiva posta al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 86.90 mq

Valore a corpo: € 10428

Portico posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 19.09 mq

Valore a corpo: € 10499.5

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed

estrinseche all'immobile oggetto di stima. Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 1500,00 al Mq. per l'appartamento al piano terra, € 1400,00 al mq per il vano abitabile al piano seminterrato, € 800,00 al mq per l'autorimessa al piano seminterrato, € 700,00 al mq per la cantina al piano seminterrato, € 550,00 al mq per il portico al piano terra mentre € 120,00 al mq per la corte esclusiva al piano terra.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Ufficio tecnico di San Gemini; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare delle regione Umbria, Osservatorio mercato immobiliare.; Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime effettuate in zone limitrofe.

### 8.3 Valutazione corpi:

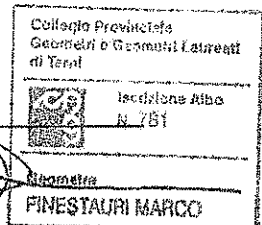
**Appartamento al piano terra - Autorimessa, Cantina, Vano abitabile al piano seminterrato. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SOGGIORNO/CUCINA	19,98	€ 1.500,00	€ 29.970,00
STUDIO	7,96	€ 1.500,00	€ 11.940,00
CAMERA	14,63	€ 1.500,00	€ 21.945,00
WC	2,81	€ 1.500,00	€ 4.215,00
DISIMPEGNO	2,75	€ 1.500,00	€ 4.125,00
RIPOSTIGLIO	2,23	€ 1.500,00	€ 3.345,00
BAGNO	4,12	€ 1.500,00	€ 6.180,00
CANTINA	15,86	€ 700,00	€ 11.102,00
VANO ABITABILE	21,93	€ 1.400,00	€ 30.702,00
AUTORIMESSA	17,17	€ 800,00	€ 13.736,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 137.260,00
Valore corpo			€ 137.260,00
Valore Accessori			€ 20.927,50
Valore complessivo intero			€ 158.187,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 158.187,50

### Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al piano terra - Autorimessa, Cantina, Vano abitabile al piano seminterrato	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico	109,44	€ 158.187,50	€ 158.187,50



### 08. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per

assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 23.728,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.950,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

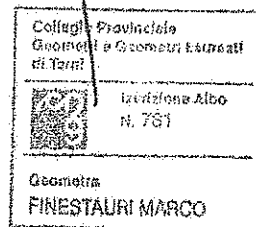
**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  
€ 130.509,38

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

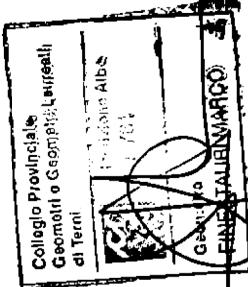
Data generazione:  
01-02-2017

L'Esperto alla stima  
Marco Finestauri







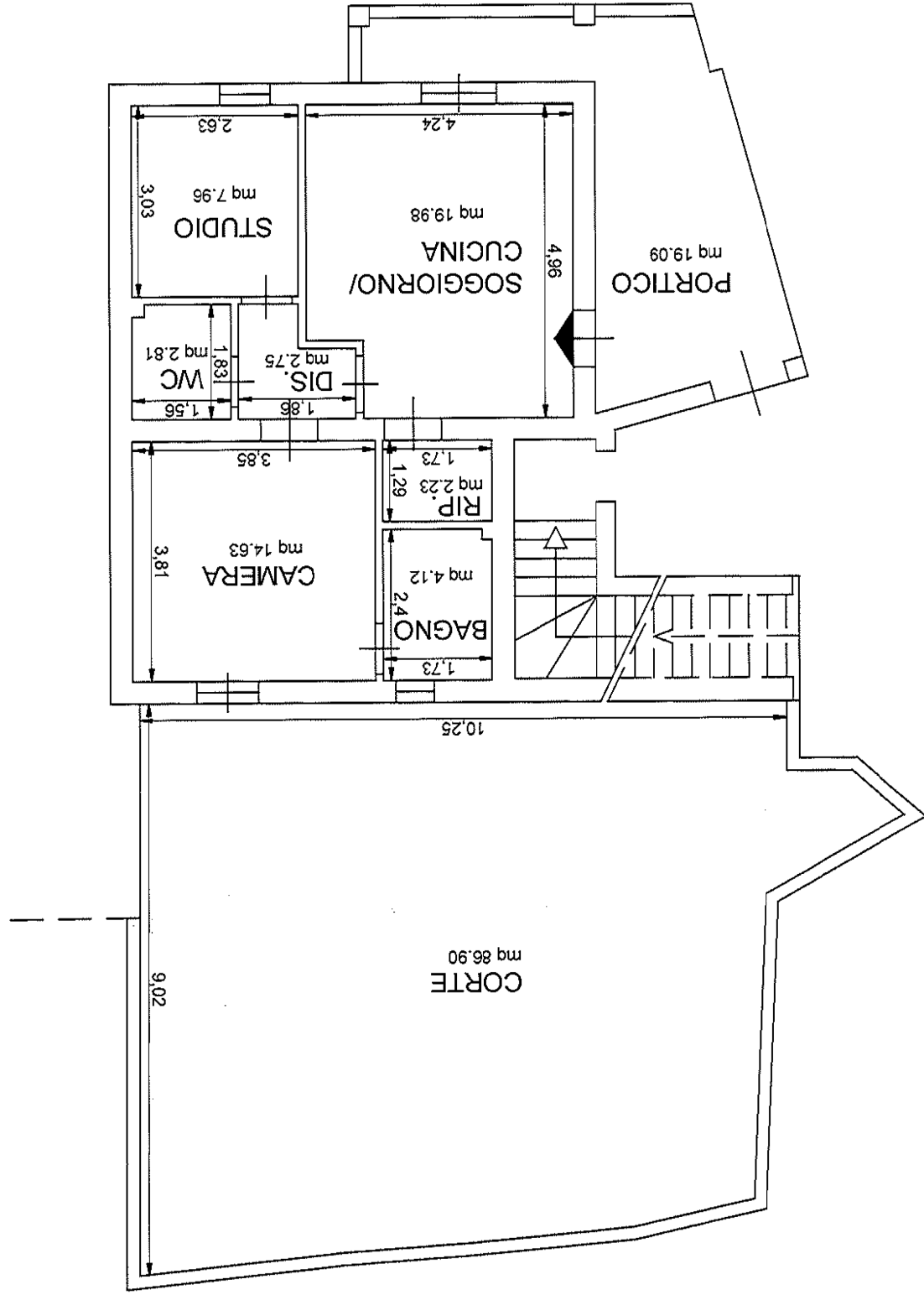
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Es. Imm. n° 176/2016  
F.15 P.lia 590 Sub. 17

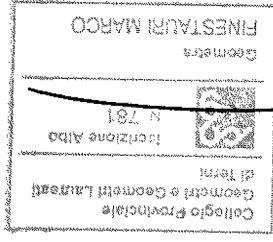
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

H = 2.70 mt

Scala 1 : 100



CTU  
Geom. Marco Finestauri

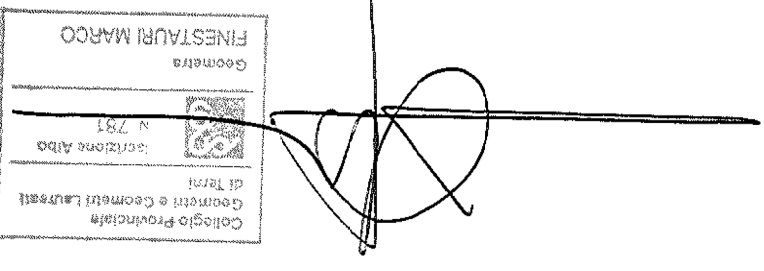
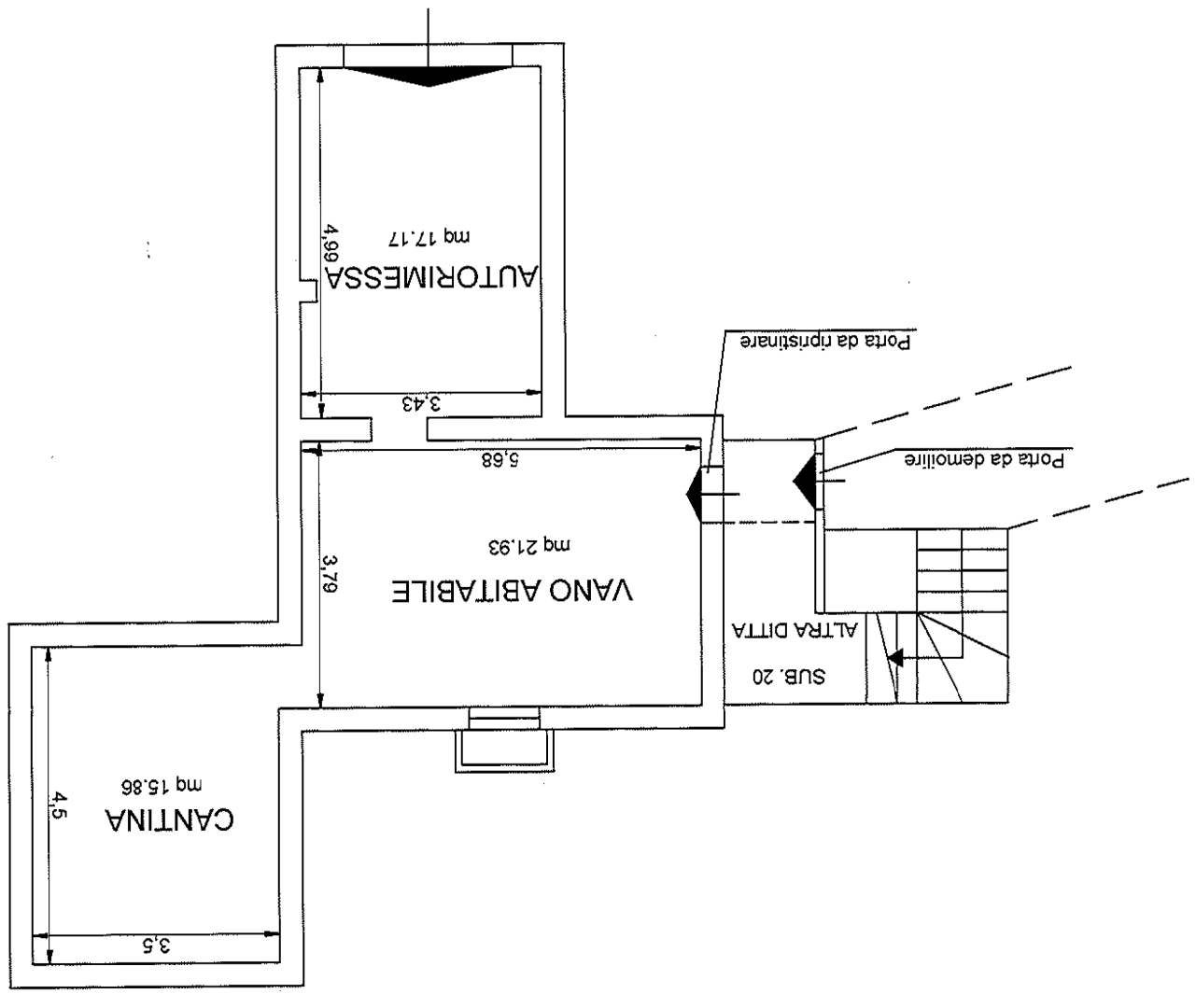


Es. Imm. n° 176/2016  
F.15 P.lia 590 Sub. 17

CANTINA - VANO ABITABILE  
E AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO

H = 2.70 mt

Scala 1: 100

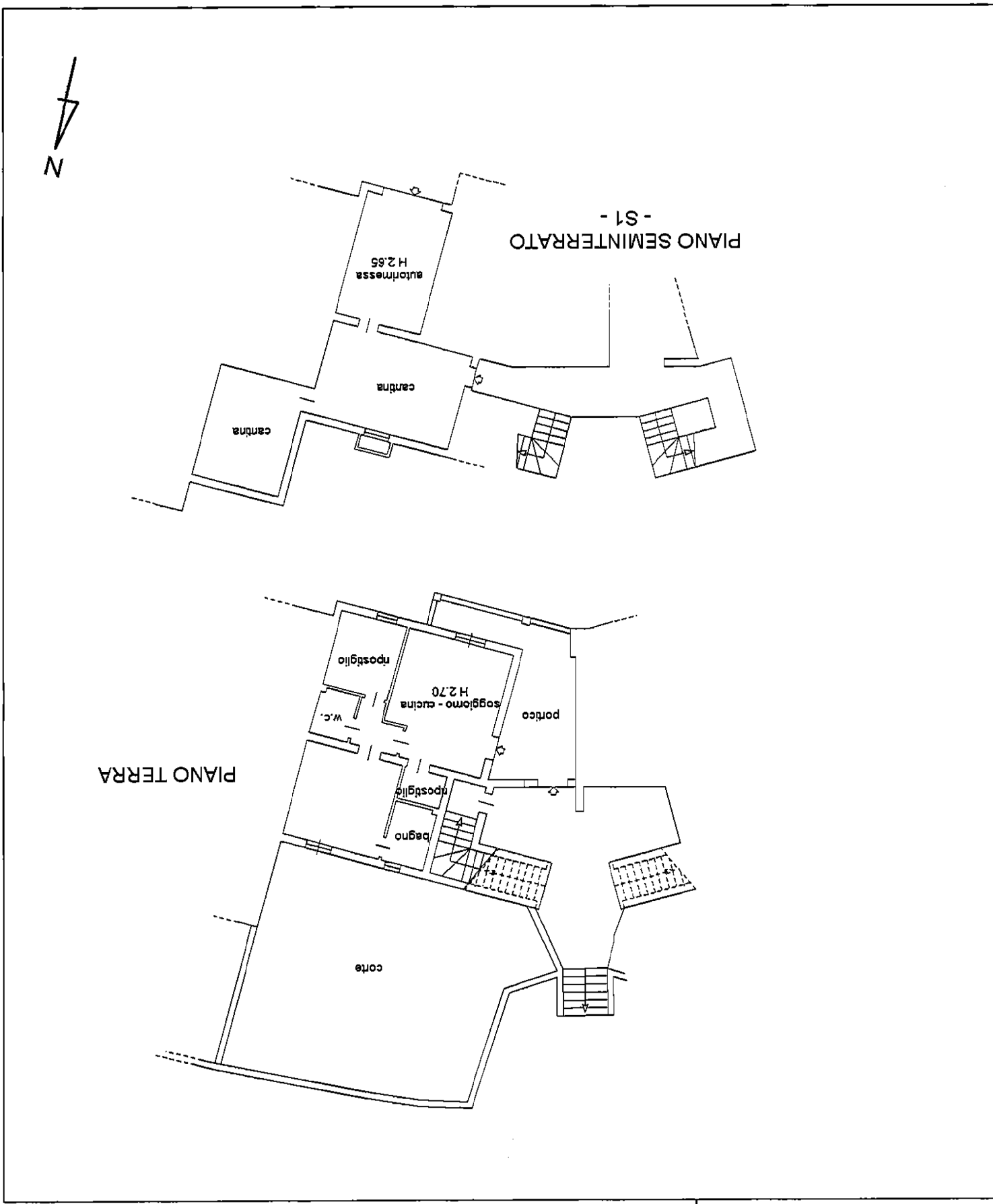


Geom. Marco Finestauri  
CTU

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n° TR0079450 del 01/06/2009 Planimetria di u.d.n. in Comune di San Gemini Località: Cimignano c.v.		Identificativi Catastali: Sezione: 15 Foglio: 15 Particella: 590 Subalterno: 17	
Completata da: Morena Giuseppe Isritto all'albo: Geometri		Prov. Terni N. 1095	



# ALLEGATO

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni



Iscrizione Albo  
N. 781

Geometra  
FINESTAURI MARCO

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**ES. IMM. 176/2016**

**Camilli Margherita**

**c/o**

**Cassa di Risparmio dell'Umbria spa**

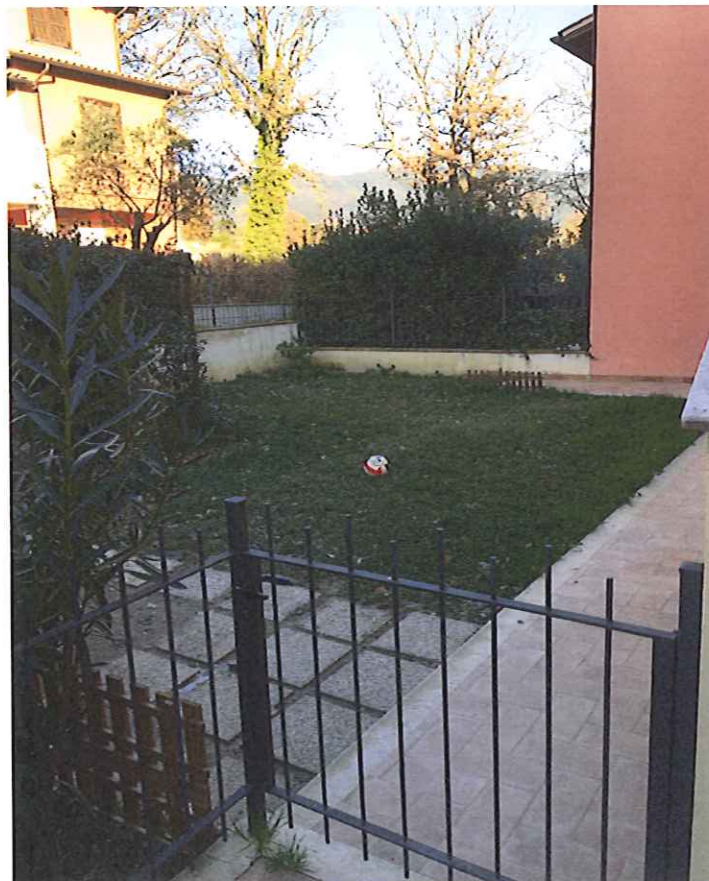


*Illustrazione 1: particolare dell'ingresso comune agli appartamenti*



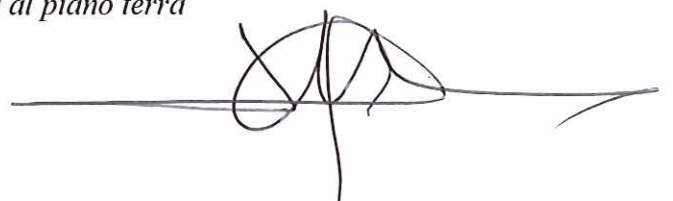


*Illustrazione 2: particolare dell'ingresso comune agli appartamenti*



*Illustrazione 3: corte esclusiva al piano terra*

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	Iscrizione Albo N. 781
Geometra <b>FINESTAURI MARCO</b>	

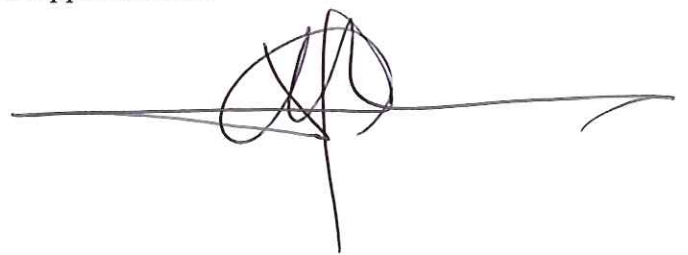




*Illustrazione 4: corte esclusiva al piano terra*



*Illustrazione 5: portico esclusivo dell'appartamento*







*Illustrazione 6: portico esclusivo dell'appartamento*



*Illustrazione 7: portico esclusivo dell'appartamento*



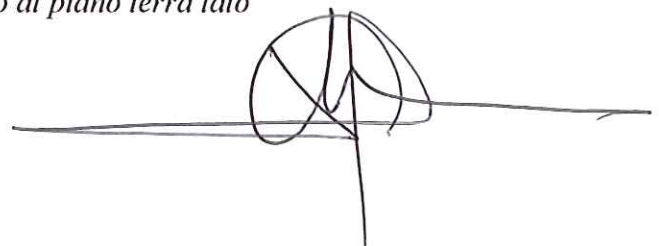
A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive name.



*Illustrazione 8: prospetto appartamento piano terra lato nord*



*Illustrazione 9: prospetto appartamento al piano terra lato nord*





*Illustrazione 10: prospetto edificio lato sud*



*Illustrazione 11: prospetto lato sud appartamento al piano terra e autorimessa al piano seminterrato*



*[Handwritten signature]*



*Illustrazione 12: particolare ingresso e soggiorno cucina*



*Illustrazione 13: particolare disimpegno*



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



*Illustrazione 14: particolare disimpegno*



*Illustrazione 15: particolare wc*



*[Handwritten signature]*



*Illustrazione 16: particolare wc*



*Illustrazione 17: particolare studio*





*Illustrazione 18: particolare studio*

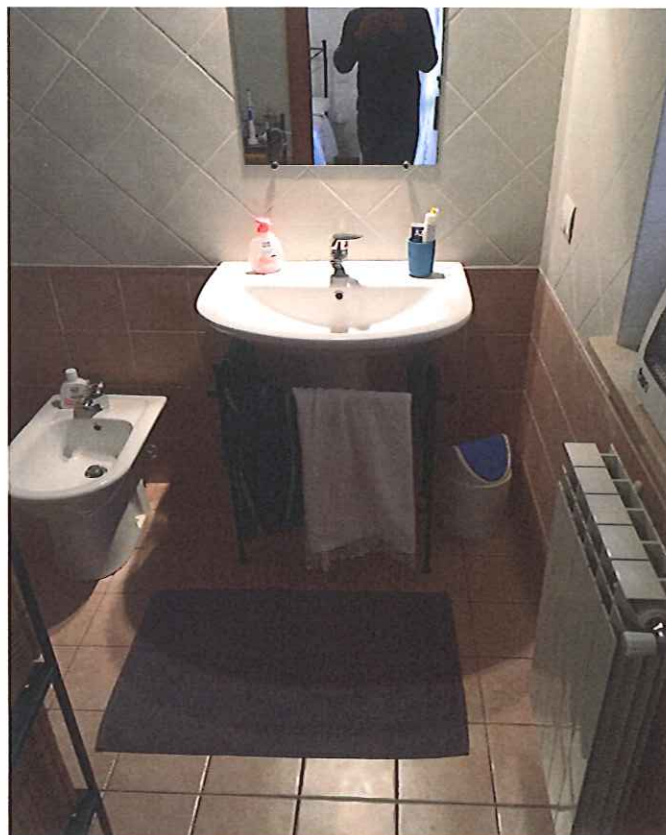


*Illustrazione 19: particolare camera da letto matrimoniale*





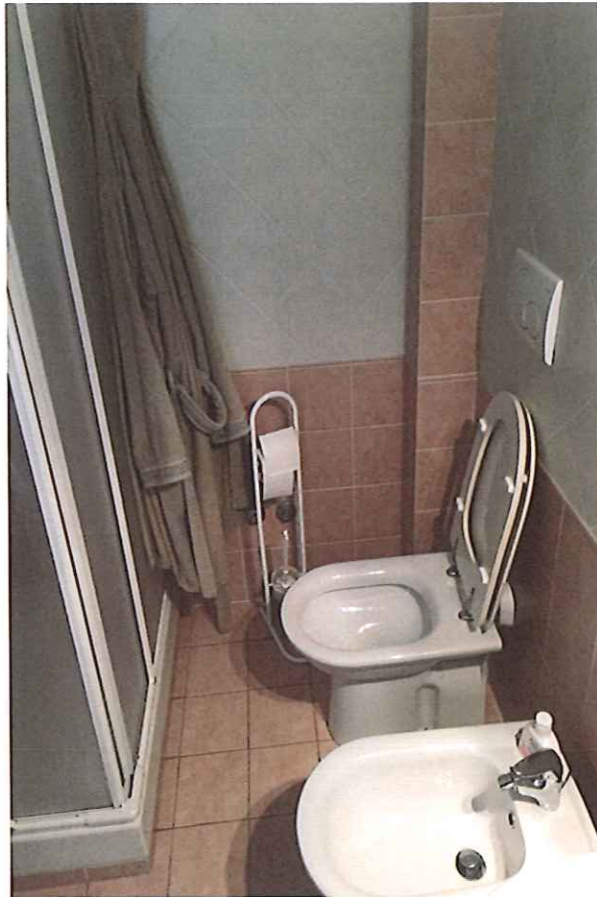
*Illustrazione 20: particolare camera da letto matrimoniale*



*Illustrazione 21: particolare bagno*







*Illustrazione 22: particolare bagno*



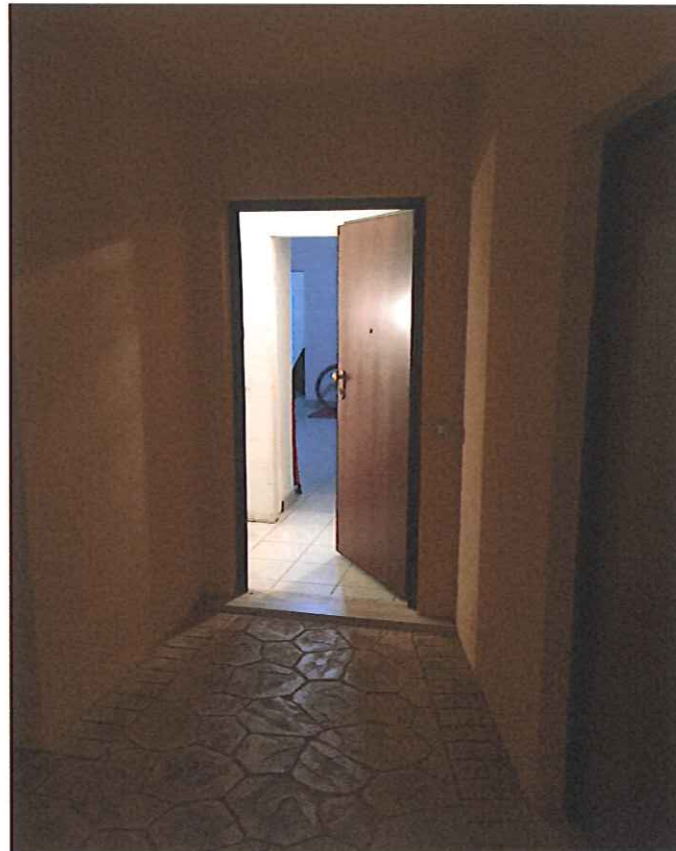
*Illustrazione 23: particolare ripostiglio*



*[Handwritten signature]*



*Illustrazione 24: particolare ripostiglio*



*Illustrazione 25: porta d'ingresso al vano abitabile da demolire*

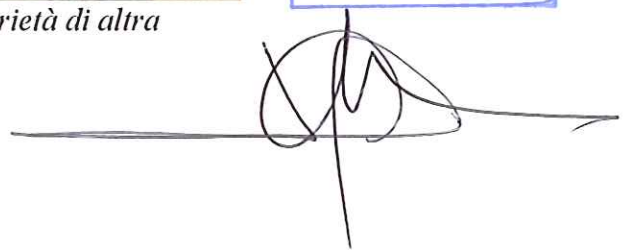




*Illustrazione 26: ingresso di proprietà di altra ditta(sub.20)*

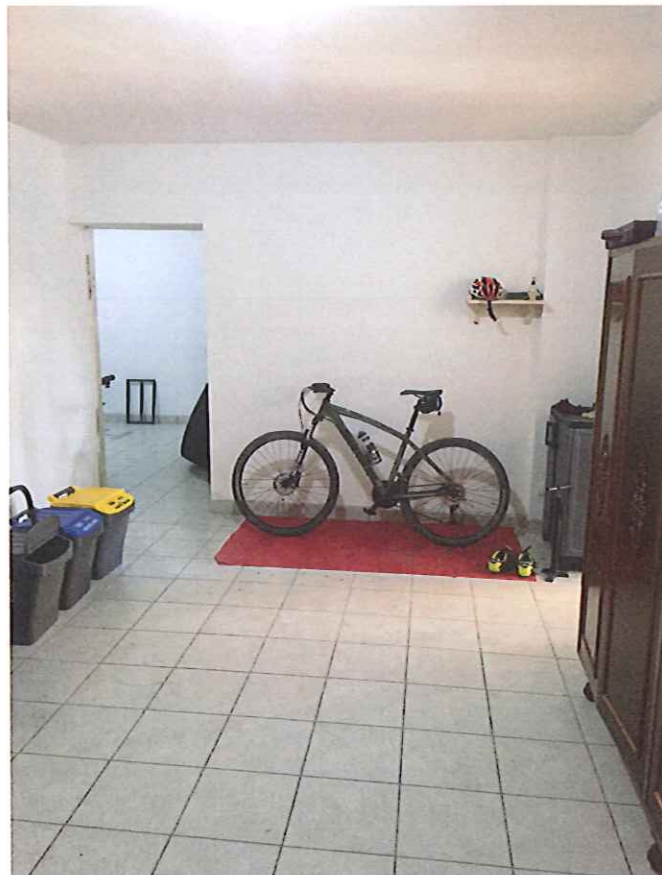


*Illustrazione 27: ingresso di proprietà di altra ditta(sub.20)*





*Illustrazione 28: particolare vano abitabile al piano seminterrato*



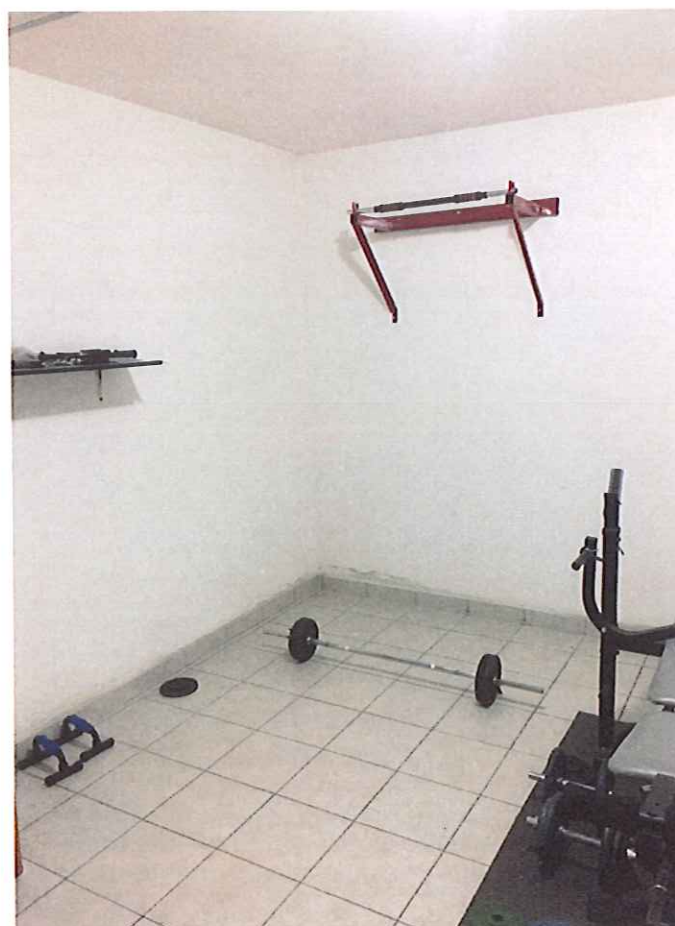
*Illustrazione 29: particolare vano abitabile al piano seminterrato*



A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Finestauri", written over a horizontal line.



*Illustrazione 30: particolare cantina al piano seminterrato*

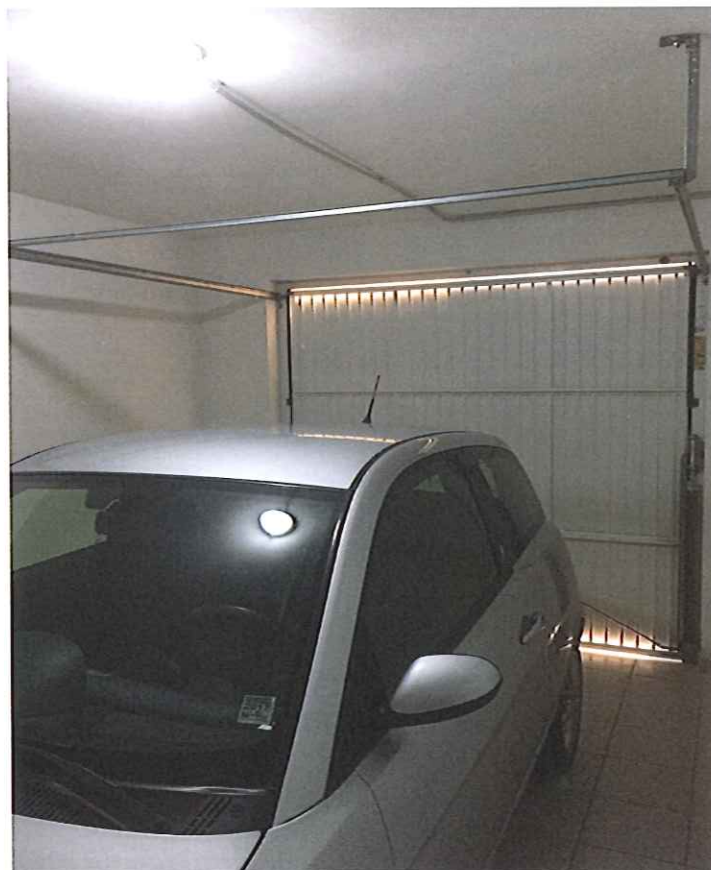


*Illustrazione 31: particolare cantina al piano seminterrato*



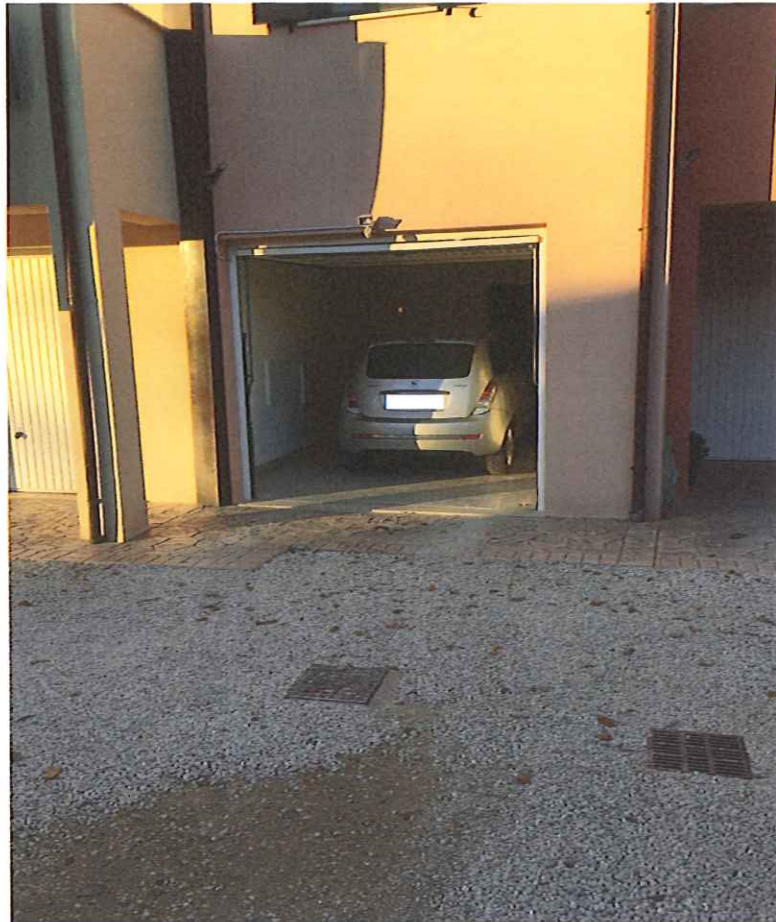


*Illustrazione 32: particolare autorimessa al piano seminterrato*



*Illustrazione 33: particolare autorimessa al piano seminterrato*





*Illustrazione 34: particolare ingresso all'autorimessa*

Terni li, 01/02/2017

Il CTU  
Geom. Marco Finestauri

