
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDITO COOPERATIVO UMBRO - BCC MATIGNANA -
SOCIETA' COOPERATIVA**

contro: **"OMISSIS"**

N° Gen. Rep. **24/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Roberto Materazzi**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001- 002 - 003**

Esperto alla stima: Geom. Sandro Ursini
Codice fiscale: RSNSDR68H11E812C
Partita IVA: 00659250559
Studio in: Vicolo Menichelli 1 - 05032 Calvi dell' Umbria
Telefono: 0744-710544

Email: ursini@tiscali.it
Pec: sandro.ursini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione in villino

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: , foglio 69, particella 751, indirizzo Via Alessandro Casagrande n. 42, piano T-1-S, comune Terni, categoria A/7, classe 5, consistenza 8.5, rendita € 768.23

Lotto: 002

Corpo: B - autorimesse

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: , foglio 70, particella 1102, subalterno 22, indirizzo VIA DEL CORMORANO n. 21, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 28 mq, rendita € 57.84

Lotto: 003

Corpo: C - Abitazione di tipo economico - Terreni agricoli

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

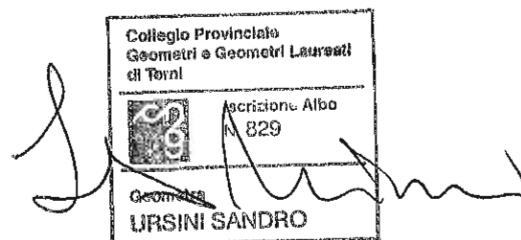
Dati Catastali: foglio 20, particella 268, indirizzo Voc. Cerreto , comune Arrone, categoria A/3, classe 5, consistenza 1.5 vani, rendita € 112.33

Categoria: Terreni agricoli

Dati Catastali: foglio 20, particella 43, indirizzo Str. Ortale, comune Arrone, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie Ha 0,1760 RD 4.54 RA 4.54

Categoria: Terreni agricoli

Dati Catastali: foglio 20, particella 48, indirizzo Voc Cerreto, comune Arrone, AA. qualità Uliveto, classe 2, superficie Ha 0,8900 RD 43.67 RA 20.68
AB. qualità Uliveto vigneto, classe 2, superficie Ha 0,1080 RD 3.90 RA 2.23



Beni in Terni (Terni)
Località/Frazione Terni
Via Alessandro Casagrande n° 42

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.

Abitazione in villini [A7] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Alessandro Casagrande n. 42

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 69, particella 751, indirizzo Via Alessandro

Casagrande n. 42, piano T-1-S, comune Terni, categoria A/7, classe 5, consistenza 8.5, rendita € 768.23

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Clericò Luciano in data 06/02/1998

prot. 93878

Confini:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità riscontrate sono relative alle opere abusive descritte nel capitolo conformità edilizia, oltre alle modifiche interne. presentazione variazione catasta al CT e NCEU relativamente all'ampliamento del piano interrato ed alle opere interne: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti centri limitrofi: Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

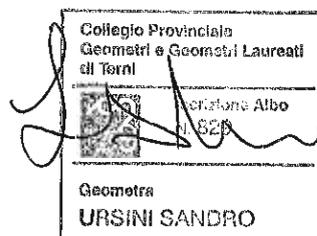
Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Carsule.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana di superficie 300 m, Autobus di linea urbani

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:



Occupato dal debitore
dell'immobile

e dai suoi familiari, in qualità di proprietario

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 attiva**; A favore di **CREDITO COOPERATIVO UMBRO - BCC MATIGNANA - SOCIETA' COOPERATIVA** contro _____ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Perugia; Importo ipoteca: € 9.000,00; Importo capitale: € 4.571,98 ; A rogito di Giudice di Pace di Perugia in data 09/12/2013 ai nn. 1878/2013; Iscritto/trascritto a Terni in data **20/01/2014 RP 33**

- **Ipoteca giudiziale attiva**; A favore di **CREDITO COOPERATIVO UMBRO - BCC MATIGNANA - SOCIETA' COOPERATIVA** contro _____ Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale Civile di Perugia; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 45.921,79 ; A rogito di Tribunale Civile di Perugia in data 14/03/2014 ai nn. 1112/14; Iscritto/trascritto a Terni in data **31/03/2014 RP 258**

- **Ipoteca giudiziale attiva**; A favore di **CREDITO COOPERATIVO UMBRO - BCC MATIGNANA - SOCIETA' COOPERATIVA** contro _____ Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale Civile di Perugia; Importo ipoteca: € 355801.30; Importo capitale: € 35000 ; A rogito di Tribunale di Perugia in data 28/04/2014 ai nn. 1137/2014; Iscritto/trascritto a Terni in data **26/05/2014 RP 429**

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della **massa dei creditori** contro _____ Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 20/01/2015 ai nn. 129/2015 iscritto/trascritto a Terni in data **18/03/2015 ai nn. 1757;**

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
 Attestazione Prestazione Energetica: ~~A~~ ~~S~~ente
 Indice di prestazione energetica: G
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

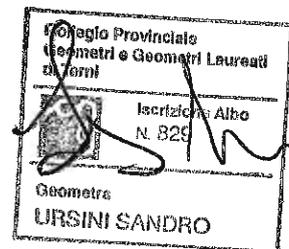
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 06/02/1998 . In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Carlo Moretti in data 27/04/1972 ai nn. 15904 - trascritto a Spoleto in data 17/05/1972 ai nn. 2702.

Titolare/Proprietario: 06/02/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Luciano Clericò in data 06/02/1998 ai nn. 93878 - trascritto a Terni in data 27/02/1998 ai nn. 1261.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. n. 16948/c del 05/06/1978
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: Nuova costruzione (interno E lotto 16)
 Per lavori: Nuova costruzione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 16948
 Abitabilità/agibilità in data 04/11/1994 al n. di prot. 8664/1991



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Durante il sopralluogo eseguito sono state riscontrate alcune difformità edilizie e nello specifico:

1. Ampliamento piano interrato: chiusura, attraverso la realizzazione di un solaio a copertura di una parte del giardino posta a quota inferiore rispetto al piano di campagna, pre esistente ed inserita nel progetto autorizzato. 2. Ampliamento piano terra: parziale tamponatura del portico esistente per la realizzazione di un locale igienico e di un ripostiglio. 3. Modifiche interne. Con riferimento al punto 1 relativo all'ampliamento del piano interrato si fa presente che tale difformità, secondo le attuali normative vigenti e di settore, può essere regolarizzata, in quanto trattasi di vano la cui tipologia non comporta aumento della superficie utile coperta (SUC). Con riferimento al punto 2 relativo alla tamponatura parziale del portico per la realizzazione di locale igienico e di ripostiglio, si evidenzia che la sanatoria non appare applicabile per la mancanza del requisito della doppia conformità e della presenza del vincolo paesaggistico (DL 42/04). Per quanto sopra, le opere dovranno essere rimosse. Relativamente alle modifiche interne, in base alle normative vigenti (Lr 1/2015 e Regolamento 2/2015), queste non costituiscono difformità edilizia, in quanto opere interne di cui all'art. 7 comma 1 lettera g, e quindi possono essere regolarizzate mediante pratica di variazione catastale.

- Sanatoria edilizia: € 10.000,00
- Demolizione opere abusive non sanabili € 6.000,00

Oneri Totali: € 16.000,00

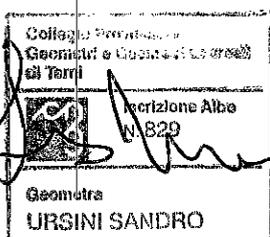
7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))</p> <p>1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.</p> <p>2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.</p> <p>3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante.</p> <p>4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice. La codifica degli indici è la seguente: IF 1.8 mc/mq; BbV6 IF 3.0 mc/mq; BbV7</p> <p>5. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa.</p> <p>6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto.</p> <p>7. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme.</p> <p>8. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).</p> <p>9. Sono state individuate con apposita sigla alcune zone di conservazione, una a voc. Rosaro Bb(4)c e due nei pressi di S.Valentino Bb(5)c, per le quali valgono le prescrizioni e gli</p>

incrementi di cui al successivo art.137. 10. Per la zona di Marmore le aree di conservazione dei volumi esistenti, oltre a quanto stabilito nei precedenti commi 1, 2 e 3, sono soggette alle seguenti prescrizioni: 10.1. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui al precedente art.55. 10.2. Nei fabbricati a destinazione mista residenziale e commerciale il piano ammette l'esercizio delle attività commerciali anche in deroga alle normative vigenti di settore. 10.3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia nei lotti in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità previgente, è consentito un incremento del 10% della volumetria esistente o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 11. Per la zona di Piediluco le aree di conservazione dei volumi esistenti sono soggette alle seguenti prescrizioni: 11.1. Nelle zone di conservazione è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti. Qualora si debba procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 11.2. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio di attività commerciali o turistiche; sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione delle sistemazioni esterne. 11.3. Il PRG nella zona di Piediluco, oltre a quanto sopra detto distingue le seguenti sottozone: a) Sottozona a destinazione esclusivamente residenziale BbV(1); In questa sottozona il Piano ammette la sola destinazione residenziale anche a fini turistici. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebo, pergole, ripostigli, ecc...). Per la lottizzazione sorta in località S.Lucia si consente un incremento del 10% delle volumetrie esistenti fino a raggiungere l'indice di 1,0 mc/mq ed il completamento dei lotti liberi con il medesimo indice; si conferma l'altezza massima prevista dalla lottizzazione originaria che recita: "ammessi 2 piani con un massimo di 3 se misurati sul punto più basso del terreno sistemato. Le costruzioni, misurate al colmo della copertura, non dovranno in ogni caso superare il livello delle strade soprastanti." b) Sottozona a destinazione mista residenziale e commerciale BbV(2); In questa sottozona che comprende gli edifici lungo il corso principale, il piano ammette attività commerciali, direzionali e turistiche, realizzabili anche in deroga alle normative vigenti di settore. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Negli spazi urbani nei quali viene individuata la preesistenza di edifici di cui si ritiene necessaria la ristrutturazione urbanistica al fine di ripristinare o riorganizzare la continuità del fronte e/o il carattere del tessuto urbano o del nucleo abitato, è consentito realizzare nuove costruzioni nel rispetto delle dimensioni, degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'area. Al fine di incentivare e riqualificare le attività commerciali e turistiche per gli edifici prospicienti il corso principale, è consentito realizzare al piano terra, nella zona a monte degli stessi, un ampliamento pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 60 mc. Tale ampliamento, consentito una sola volta, deve essere destinato esclusivamente per attività, turistico-commerciale o per loro servizi. c)



Sottozona area PEEP attuato BbV(3); In questa sottozona il Piano ammette le destinazioni previste dal Piano di zona PEEP. È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...). d) Sottozona nuclei abitati sparsi nel territorio BbV(4); Sono costituite dai nuclei abitati sparsi nel territorio posti nelle aree fuori dalle zone di Marmore e Piediluco individuate nella tav.A, che per numero di edifici e densità edilizia hanno raggiunto una consistenza urbana che li individua come piccoli centri abitati. I nuclei abitati individuati nel territorio sono: Il Porto, L'Osteria, e Valle Spoletina. In queste sottozone il Piano ammette la destinazione residenziale, ricettiva extralberghiera ai sensi della L. R. n. 8/1994, agrituristica e turistica. È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che venga redatto un Piano di recupero, che interessi tutto il nucleo abitato. In attesa della redazione del Piano di recupero complessivo relativo alla sottozona "Il Porto" e/o del Piano del Comprensorio di Marmore-Piediluco ed al fine di consentire lo sviluppo dell'attività ricettiva presente, per l'edificio insistente sulla particella n.85 del f.169 è ammesso un ampliamento di mc.300, con concessione diretta; l'intervento dovrà conformarsi alle disposizioni delle presenti NTA per quanto attiene i materiali e gli elementi formali (v.Capo 5°). e) Sottozona lottizzazione LEM BbV(5) E' consentito il completamento degli interventi previsti dalla lottizzazione approvata.

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	registrata a Terni il 14/11/1975 n. 2754 vol. 289)
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità: Nessuna.



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A

Trattasi di un Villino posto a circa 2 km dal centro cittadino (750 mt da Viale Bramante direttrice Uffici Finanziari - raccordo superstradale) in pregevole contesto residenziale, immerso nel verde, denominato Villa Palma di Terni; L'unità immobiliare è censita al C.F. Foglio 69, particella 751 (categoria A/7 - classe 5, consistenza vani 8,5) e fa parte di un complesso plurifamiliare composto da 5 u.i.u. residenziali, pur preservando la tipicità della tipologia bifamiliare, visto che vi è una sola parete di contatto; è sviluppata su tre livelli di cui uno interrato, e ha una corte esclusiva di mq. 340 esposta a nord-ovest, con due lati liberi, uno sul parcheggio/piazza antistante, e l'altro, parzialmente su distacco di altra abitazione, ove insiste il vialetto pedonale, sul quale è ubicato l'ingresso pedonale all'unità in oggetto (unico accesso). Il piano interrato si compone di una taverna di circa mq 53,00, cucina di circa mq 13,96, bagno di circa mq 2,76 e vano caldaia di circa mq 2,55, per una superficie utile di circa mq 72,27. Il piano terra si compone di un soggiorno di circa mq 40,58, bagno di circa mq 3,50, cucina e sala da pranzo di circa mq 20,80 e ripostiglio di circa mq 1,92 per una superficie complessiva di circa mq 66,80, oltre che due portici di circa mq 39,20 ed un ripostiglio di mq 2,75. Il piano primo si suddivide in camera 1 di circa mq 17,44, camera 2 di circa mq 14,24, camera 3 di circa mq 10,87, bagno 1 di circa mq 4,87 e bagno 2 di circa mq 3,74, disimpegno di circa mq 4,80, per una superficie complessiva di mq 55,96, oltre che due balconi coperti di circa mq 8,75. I tre piani sono collegati tra loro da una scala interna. La struttura portante del fabbricato è con telaio in cemento armato, e tamponature in laterizio; le rifiniture esterne sono ad intonaco tinteggiato, con sporti di gronda in cemento a vista; gli spazi a portico o di transito sono pavimentati in gres porcellanato; gli infissi sono in legno massello con vetro camera, dotati di persiane in legno; il manto di copertura è in tegole tipo portoghesi scure; l'area di pertinenza scoperta è a verde. Le finiture interne risultano particolarmente accurate e ben conservate, fin tanto al parquet del piano primo, con presenza di idonei impianti, ivi incluso quello di riscaldamento con caldaia autonoma a gas. Coordinate dell'ingresso pedonale N. 42.574972, E. 12.634026

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: Via

- Stato Civile:

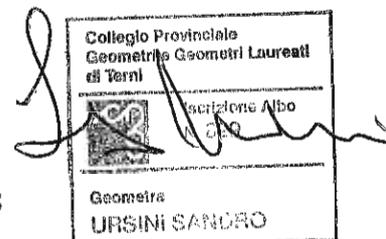
Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **289,98**E' posto al piano: **S1- T-1**L'edificio è stato costruito nel: **1978**L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Via Alessandro Casagrande n. 42;****ha un'altezza interna di circa: 2.85**

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: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano interrato	sup reale lorda	88,48	0,70	61,94
Piano terra	sup reale lorda	73,50	1,00	73,50
Piano Primo	sup reale lorda	70,00	1,00	70,00

Portici e corti	sup reale lorda	49,00	0,37	18,13
balconi	sup reale lorda	9,00	0,35	3,15
		289,98		226,72

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attr o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del n immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'e mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cesj descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriat economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico econ sottoscritto ritiene di poter individuare il richiesto giudizio di stima attr seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e p condominiali.

8.2 Fonti di informazione:

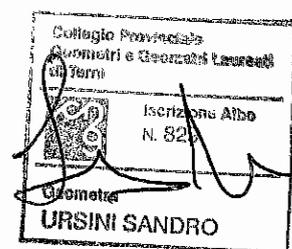
Catasto di Terni;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
 Uffici del registro di Terni;
 Ufficio tecnico di Terni;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare maggiori
 Agenzie Immobiliari, Osservatorio Mercato
 Immobiliare, Borsino Immobiliare Regione dell'Umbria..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano interrato	61,94	€ 1.300,00	€ 80.516,80
Piano terra	73,50	€ 1.300,00	€ 95.550,00
Piano Primo	70,00	€ 1.300,00	€ 91.000,00
Portici e corti	18,13	€ 1.300,00	€ 23.569,00
balconi	3,15	€ 1.300,00	€ 4.095,00
Valore corpo			€ 294.730,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 294.730,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 294.730,80



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7]	226,72	€ 294.730,80	€ 294.730,80

8.4 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%)	€ 44.209,62
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:	€ 19.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 231.521,18
---	--------------

Lotto: 002

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

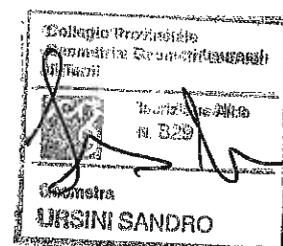
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Del Cormorano n. 21

Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 70, particella 1102, subalterno 22, indirizzo VIA DEL CORMORANO n. 21, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 28 mq, rendita € 57.84

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti centri limitrofi: Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Carsule.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana di superficie 300 m, Autobus di linea urbani

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

12.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



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

12.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale attiva;** A favore di **CREDITO COOPERATIVO UMBRO - BCC MATIGNANA - SOCIETA' COOPERATIVA** contro ;
Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale Civile di Perugia; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 45.921,79 ; A rogito di Tribunale Civile di Perugia in data 14/03/2014 ai nn. 1112/14; Iscritto/trascritto a Terni in data **31/03/2014 RP 258**

- **Ipoteca giudiziale attiva;** A favore di **CREDITO COOPERATIVO UMBRO - BCC MATIGNANA - SOCIETA' COOPERATIVA** contro
Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale Civile di Perugia; Importo ipoteca: € 355801.30; Importo capitale: € 35000 ; A rogito di Tribunale di Perugia in data 28/04/2014 ai nn. 1137/2014; Iscritto/trascritto a Terni in data **26/05/2014 RP 429**

- **Ipoteca volontaria cancellata** il 23/03/2010 contro ; Registrato a Terni in data 23/03/2010 ai nn. 373; Iscritto/trascritto a Terni in data 25/06/1998/906 ; Note: Ipoteca volontaria n. 906 del 25/06/1998 a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma ed a carico della società '
con sede in Terni; l'unità immobiliare oggetto di attestazione risulta essere stata resa dal vincolo ipotecario con comunicazione di cancellazione di quota ipotecaria ai sensi dell'art. 13 comma 8-decies D.L. 7/2007 - art. 40 bis D.Lgs 385/1993, ricevuta il 22/03/2010 prot. n. TR2051/2010; registro n. 373 del 23/03/2010.

12.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 20/01/2015 ai nn. 129/2015 iscritto/trascritto a Terni in data **18/03/2015 ai nn. 1757;**

12.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

12.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: **Servitù di distanza**; A rogito di Direzione generale M.C.T.C. in data 15/11/1996 ai nn. 3928/96; Iscritto/trascritto a Terni in data 23/07/1997 ai nn. 5040;

- Descrizione onere: **Regolamento di condominio** ; A rogito di Notaio Carlo Filippetti in data 20/11/2001 ai nn. 36223; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/12/2001 ai nn. 7654;

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 17,12 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

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

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 23/07/1997** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Luciano Clericò in data 02/12/1992 ai nn. 67160 - trascritto a Terni in data 22/12/1992 ai nn. /3256 vol. 94.

Titolare/Proprietario: **dal 23/07/1997 al 29/01/2002** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Carlo Filippetti in data 23/07/1997 ai nn. 28295/14980 - trascritto a Terni in data **23/07/1997 ai nn. 5202**.

Titolare/Proprietario: **dal 29/01/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Carlo Filippetti in data 29/01/2002 ai nn. 36595/20079 - trascritto a Terni in data **07/02/2002 ai nn. 1043**.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **C.E. n. 38128 del 12/09/1997**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/09/1997 al n. di prot. 38128

Numero pratica: **C.E. n. 24783 del 03/12/1997**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/1997 al n. di prot. 24783

Numero pratica: **C.E. variante n. 16948 del 19/07/2000**

Intestazione: Il

Tipo pratica: Concessione Edilizia



Oggetto: variante
 Rilascio in data 19/07/2000 al n. di prot. 16948
 Abitabilità/agibilità in data 14/06/2001 al n. di prot. 43200

15.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Si dichiara la conformità edilizia



15.2 Conformità urbanistica:

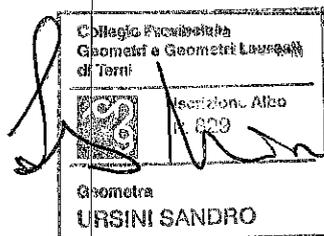
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))</p> <p>1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante. 4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice. La codifica degli indici è la seguente: IF 1.8 mc/mq; BbV6 IF 3.0 mc/mq; BbV7 5. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali</p>

esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa. 6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto. 7. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme. 8. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 9. Sono state individuate con apposita sigla alcune zone di conservazione, una a voc. Rosaro Bb(4)c e due nei pressi di S.Valentino Bb(5)c, per le quali valgono le prescrizioni e gli incrementi di cui al successivo art.137. 10. Per la zona di Marmore le aree di conservazione dei volumi esistenti, oltre a quanto stabilito nei precedenti commi 1, 2 e 3, sono soggette alle seguenti prescrizioni: 10.1. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui al precedente art.55. 10.2. Nei fabbricati a destinazione mista residenziale e commerciale il piano ammette l'esercizio delle attività commerciali anche in deroga alle normative vigenti di settore. 10.3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia nei lotti in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità previgente, è consentito un incremento del 10% della volumetria esistente o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 11. Per la zona di Piediluco le aree di conservazione dei volumi esistenti sono soggette alle seguenti prescrizioni: 11.1. Nelle zone di conservazione è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti. Qualora si debba procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 11.2. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio di attività commerciali o turistiche; sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione delle sistemazioni esterne. 11.3. Il PRG nella zona di Piediluco, oltre a quanto sopra detto distingue le seguenti sottozone: a) Sottozona a destinazione esclusivamente residenziale BbV(1); In questa sottozona il Piano ammette la sola destinazione residenziale anche a fini turistici. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...). Per la lottizzazione sorta in località S.Lucia si consente un incremento del 10% delle volumetrie esistenti fino a raggiungere l'indice di 1,0 mc/mq ed il completamento dei lotti liberi con il medesimo indice; si conferma l'altezza massima prevista dalla lottizzazione originaria che recita: "ammessi 2 piani con un massimo di 3 se misurati sul punto più basso del terreno sistemato. Le costruzioni, misurate al colmo della copertura, non dovranno in ogni caso superare il livello delle strade soprastanti." b) Sottozona a destinazione mista residenziale e commerciale BbV(2); In questa sottozona che comprende gli edifici lungo il corso principale, il piano ammette attività commerciali, direzionali e turistiche, realizzabili anche in deroga alle normative vigenti di settore. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Negli spazi



urbani nei quali viene individuata la preesistenza di edifici di cui si rende possibile la ricostruzione o permangono aree inedificate di cui si ritiene necessaria la ristrutturazione urbanistica al fine di ripristinare o riorganizzare la continuità del fronte e/o il carattere del tessuto urbano o del nucleo abitato, è consentito realizzare nuove costruzioni nel rispetto delle dimensioni, degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'area. Al fine di incentivare e riqualificare le attività commerciali e turistiche per gli edifici prospicienti il corso principale, è consentito realizzare al piano terra, nella zona a monte degli stessi, un ampliamento pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 60 mc. Tale ampliamento, consentito una sola volta, deve essere destinato esclusivamente per attività, turistico-commerciale o per loro servizi. c) Sottozona area PEEP attuato BbV(3); In questa sottozona il Piano ammette le destinazioni previste dal Piano di zona PEEP. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebo, pergole, ripostigli, ecc...). d) Sottozona nuclei abitati sparsi nel territorio BbV(4); Sono costituite dai nuclei abitati sparsi nel territorio posti nelle aree fuori dalle zone di Marmore e Piediluco individuate nella tav.A, che per numero di edifici e densità edilizia hanno raggiunto una consistenza urbana che li individua come piccoli centri abitati. I nuclei abitati individuati nel territorio sono: Il Porto, L'Osteria, e Valle Spoleatina. In queste sottozone il Piano ammette la destinazione residenziale, ricettiva extralberghiera ai sensi della L. R. n. 8/1994, agrituristica e turistica. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che venga redatto un Piano di recupero, che interessi tutto il nucleo abitato. In attesa della redazione del Piano di recupero complessivo relativo alla sottozona "Il Porto" e/o del Piano del Comprensorio di Marmore-Piediluco ed al fine di consentire lo sviluppo dell'attività ricettiva presente, per l'edificio insistente sulla particella n.85 del f.169 è ammesso un ampliamento di mc.300, con concessione diretta; l'intervento dovrà conformarsi alle disposizioni delle presenti NTA per quanto attiene i materiali e gli elementi formali (v.Capo 5°). e) Sottozona lottizzazione LEM BbV(5) E' consentito il completamento degli interventi previsti dalla lottizzazione approvata.



Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	rep. 33853 del 18/03/1997
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità: Nessuna

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B**

L'unità immobiliare in esame è un box autorimessa censita al C.F. Foglio 70, particella 1102 Sub 22 (categoria C/6, consistenza catastale mq. 28) posto al piano interrato di un gradevole e recente complesso residenziale composto da n. 10 villini con tipologia a schiera classica, e n. 4 ulteriori unità residenziali in tipologia bifamiliare, ubicato in Via del Cormorano 21, località Borgo Rivo del Comune di Terni; detto complesso immobiliare è posto in area semiperiferica di Terni, sufficientemente urbanizzata, ad edificabilità pressoché completata, a circa 1 km dallo svincolo con la SS675, e circa 3,5 km dal centro cittadino; i tre lati liberi del compendio sono percorsi da strade comunali a traffico locale, dotate di sufficienti parcheggi pubblici; l'accesso al piano seminterrato ove è ubicato il box, può avvenire sia da accesso in piano in Via della Capinera (coordinate N. 42.582577, E. 12.625045), che da rampa discendente da Via del Crociere (coordinate N. 42.583389, E. 12.625056). La struttura portante del piano interrato è in cemento armato, con pareti divisorie in muratura di blocchi di cemento; le rampe e gli spazi circostanti sono pavimentati in calcestruzzo, così come l'interno del box di superficie utile di circa mq 27,25, il cui accesso è delimitato da una porta metallica basculante, con apertura manuale. La porzione immobiliare in esame risulta sottostare, quale interrato, alla sovrastante area a verde pubblico presente al piano terra del compendio (sub 46).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via del Cormorano n. 21; ha un'altezza interna di circa: 2,80

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: buono



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Box	sup reale lorda	28,00	1,00	28,00
		28,00		28,00

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

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attr o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del n immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono

congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all' mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cesj descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite approprial economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico econ sottoscritto ritiene di poter individuare il richiesto giudizio di stima attr seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e p condominiali.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare maggiori
Agenzie Immobiliari, Osservatorio Mercato
Immobiliare, Borsino Immobiliare Regione dell'Umbria..

16. Valutazione corpi:**B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	28,00	€ 800,00	€ 22.400,00
Valore corpo			€ 22.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	28,00	€ 22.400,00	€ 22.400,00

16. 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%)	€ 3.360,00
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:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 19.040,00



Beni in Arrone (Terni)
Località/Frazione
Voc. Cerreto

Lotto: 003

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031, Voc. Cerreto

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di · Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 268, indirizzo Voc. Cerreto , comune Arrone, categoria A/3, classe 5, consistenza 1.5 vani, rendita € 112.33

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Paolo Cirilli del 19/09/2011 rep. 45090

Confini: Strada comunale e resudia proprietà su più lati.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 20, particella 43, indirizzo Str. Ortale, comune Arrone, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie Ha 0,1760 RD 4.54 RA 4.54

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Paolo Cirilli del 19/09/2011 rep. 45090

Confini: strada vicinale.

Intestazione: foglio 20, particella 48, indirizzo Voc Cerreto, comune Arrone, AA. qualità Uliveto, classe 2, superficie Ha 0,8900 RD 43.67 RA 20.68

AB. qualità Uliveto vigneto, classe 2, superficie Ha 0,1080 RD 3.90 RA 2.23

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Paolo Cirilli del 19/09/2011 rep. 45090

Confini:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo effettuato è stata rinvenuta la presenza di una cisterna per la raccolta delle acque piovane di remota edificazione (ante 1/09/1967), posta nell'area di corte di fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale

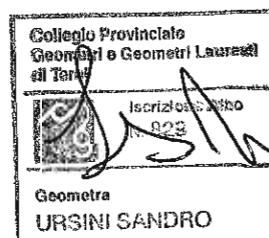
Tipo mappale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale



Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.
Importanti centri limitrofi: Terni.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.
Attrazioni storiche: Carsule.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il fabbricato non è abitato, ed è a disposizione del proprietario

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

20.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

20.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



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

20.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale attiva;** A favore di **CREDITO COOPERATIVO UMBRO - BCC MATIGNANA - SOCIETA' COOPERATIVA** contro

Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Terni; Importo ipoteca: € 90000;

Importo capitale: € 45921.79 ; A rogito di Tribunale Civile di Perugia in data

14/03/2014 ai nn. 1112/14; Iscritto/trascritto a Terni in data **31/03/2014 RP 258**

- **Ipoteca giudiziale annotata;** A favore di **CREDITO COOPERATIVO UMBRO - BCC MATIGNANA - SOCIETA' COOPERATIVA** contro

Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale Civile di Perugia; Importo ipoteca: €

355801.30; Importo capitale: € 35000 ; A rogito di Tribunale Civile di Perugia in data

28/04/2014 ai nn. 1137/2014; Iscritto/trascritto a Terni in data **26/05/2014 RP 429**

20.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro _____ ; Derivante da:

Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario in data

20/01/2015 ai nn. 129/2015 iscritto/trascritto a Terni in data 18/03/2015 ai nn. 1757;

20.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

20.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: **Servitù di passaggio;** A rogito di Notaio Paolo Cappello in data

10/03/1960 ai nn. 17953/2024; Iscritto/trascritto a Spoleto in data 08/04/1960 ai nn.

/1576; Si fa presente che i terreni ubicati in Arrone al Fo 20 con le p.lle 43 e 48, sono

gravate da servitù reciproca di passaggio someggiato per il raggiungimento

reciproco tra le strade per Cerreto e Ortale e per l'attingimento dell'acqua, come

riportato nella certificazione notarile rilasciata dal Notaio Brunelli Giuseppe di Perugia. .

20.3 Misure Penali

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
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

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 20/07/2000** . In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Paolo Cappello in data 10/03/1960 ai nn. 17953 - trascritto a Spoleto in data **08/04/1960 ai nn. 1576**.

Titolare/Proprietario: **dal 20/07/2000 al 19/09/2011** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari; SI - a rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 19/09/2011 ai nn. 45090/17484 - trascritto a Terni in data **21/09/2011 ai nn. 7756**.

Titolare/Proprietario: **dal 19/09/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 19/09/2011 ai nn. 45090/17484 - trascritto a Terni in data **21/09/2011 ai nn. 7755**.

23. PRATICHE EDILIZIE:

23.1 Conformità edilizia:

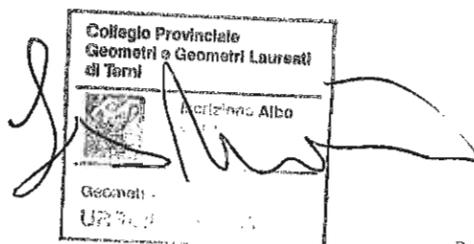
Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo sono stati rilevati due corpi aggiunti fatiscenti con struttura precaria, ricadenti sulla p.lla 48 del Fo 20 oggetto anch'essa di esecuzione. E' parere dello scrivente che i fabbricati sopra individuati, anche se sanabili in base alle attuali normative urbanistiche regionali e di pianificazione locale, debbano essere rimossi in quanto gli interventi necessari ai fini degli adeguamenti statici da apportare alle strutture sarebbero economicamente non convenienti. Resta comunque inalterato il potenziale ampliamento realizzabile per gli edifici edificati in data antecedente al 13/11/1997, pari a mq 100, che lo scrivente andrà a valutare all'interno della sezione dedicata alle consistenze.

Regolarizzabili mediante: **demolizione**

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

23.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC 23 del 03/02/2014
Zona omogenea:	Zona E - agricola con conservazione del paesaggio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Note sulla conformità: Nessuna

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

Il compendio immobiliare in oggetto, costituito da terreni agricoli e da un piccolo fabbricato censito come residenziale, è ubicato in aperta campagna al Vocabolo Cerreto del Comune di Arrone (TR), in prossimità della frazione di Castiglioni; è raggiungibile percorrendo la S.P. 4 (circa km 2 da Arrone direzione lago di Piediluco, che dista ulteriori 10 km) per poi immettersi in una strada comunale (circa km 1 dall'incrocio con la S.P. 4) pavimentata solo nel tratto iniziale. La proprietà in esame si compone di due distinti corpi non contigui, che distano poche decine di metri l'uno dall'altro, ed esattamente: A) Coordinate N. 42.569995, E. 12.784650 - appezzamento di terreno uso agricolo utilizzato ad orto, censito al C.T. Foglio 20, particella 43 di superficie Ha 0,1760 (qualità catastale: seminativo arbor.), con accesso diretto dall'impervia strada vicinale di fondo valle (circa 250 mt. da ultimo caseggiato di Voc. Cerreto), con giacitura ovest, pressoché privo di essenze arboree (si rileva un solo albero di noce), recintato nei tre lati di confine, di cui quello Est, confina con la corte di un fabbricato residenziale (di altrui proprietà); B)

Coordinate N. 42.568891, E. 12.786298 Appezamento di terreno uso agricolo, censito al C.T. Foglio 20, particella 48 di superficie Ha 0,9980 (qualità catastale: AA uliveto per Ha 0,8900, e AB uliveto vignet. Per Ha 0,1080) con accesso diretto da strada bianca (circa 650 mt. da ultimo caseggiato di Voc. Cerreto), con giacitura nord-ovest; unica differenza riscontrata nella qualità colturale in essere rispetto a quella catastale, sta nella porzione AB che in realtà è seminativo (regolarizzabile mediante Dichiarazione Variazioni della coltura); Fabbricato ad uso abitazione, dotato di piccola area di corte pertinenziale (superficie catastale totale di mq. 220), censito al C.F. Foglio 20, particella 268, sviluppato su due piani, un seminterrato destinato a cantina di circa 21,00 mq, ed un piano terra catastalmente censito quale Cucina (categoria A/3, classe 5, vani 1,5) di identica superficie; l'immobile in oggetto, di remota edificazione, ha murature portanti in pietra locale, esternamente lasciata a faccia a vista, copertura con solaio inclinato in laterizio a doppia falda con colmo centrale, manto di copertura in tegole tipo marsigliesi; la sua ubicazione è con accesso diretto sulla antistante stradina comunale, in corpo unico con l'appezzamento di terreno sopra descritto (F. 20, p.lla 48)

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62.00**

E' posto al piano: S1 - T

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1967

ha un'altezza interna di circa: 3.15 m (altezza media) al piano terra e 2.40 m al piano seminterrato



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

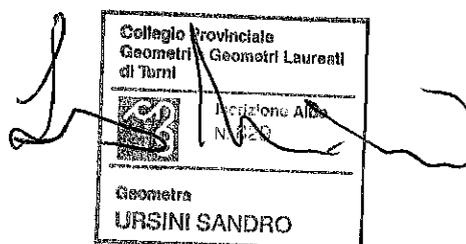
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra - Abitazione	sup reale lorda	31,00	1,00	31,00
Piano S1 - Cantina	sup reale lorda	31,00	0,25	7,75
Uliveto - Fo 20 p.lla 48 AA	sup reale lorda (Ha)	0,89	1,00	0,89
Uliveto Vigneto - Fo 20 p.lla 48 AB	sup reale lorda (Ha)	0,11	1,00	0,11
Seminativo - Fo 20 p.lla 43	sup reale lorda (Ha)	0,18	1,00	0,18
Potenziale ampliamento mq 100 pari a mc 300	volume potenziale	300,00	1,00	300,00

2 4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter individuare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

24.2 Fonti di informazione:



Catasto di Terni;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
 Uffici del registro di Terni;
 Ufficio tecnico di Arrone;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare maggiori Agenzie Immobiliari,
 Osservatorio Mercato
 Immobiliare, Borsino Immobiliare Regione dell'Umbria..

24.3 Valutazione corpi:**C. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

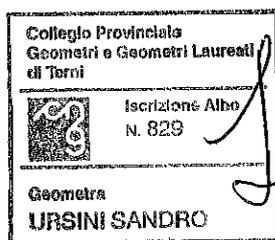
Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano Terra - Abitazione	31,00	€ 600,00	€ 18.600,00
Piano S1 - Cantina	7,75	€ 600,00	€ 4.650,00
Uliveto - Fo 20 p.lla 48 AA	0,89	€ 18.000,00	€ 16.020,00
Uliveto Vigneto - Fo 20 p.lla 48 AB	0,11	€ 12.000,00	€ 1.296,00
Seminativo - Fo 20 p.lla 43	0,18	€ 10.000,00	€ 1.760,00
Potenziale ampliamento mq 100 pari a mc 300	300,00	€ 60,00	€ 18.000,00
Valore corpo			€ 60.326,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.326,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.326,00

24.4 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%)	€ 9.048,90
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:	€ 2.500,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

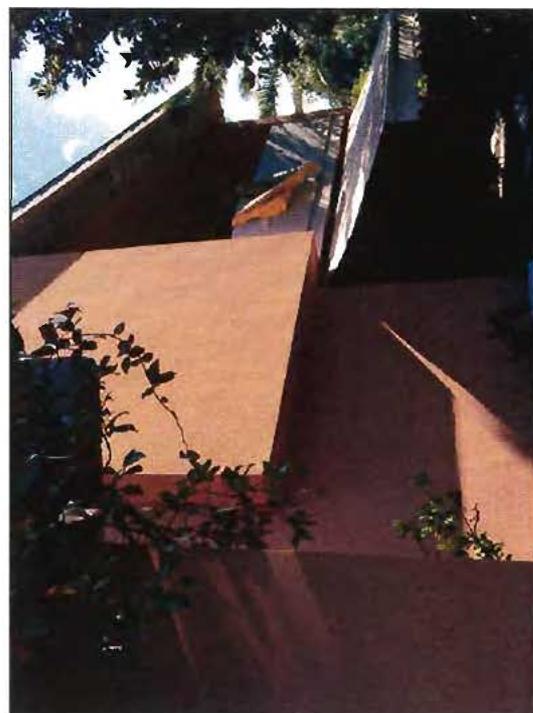
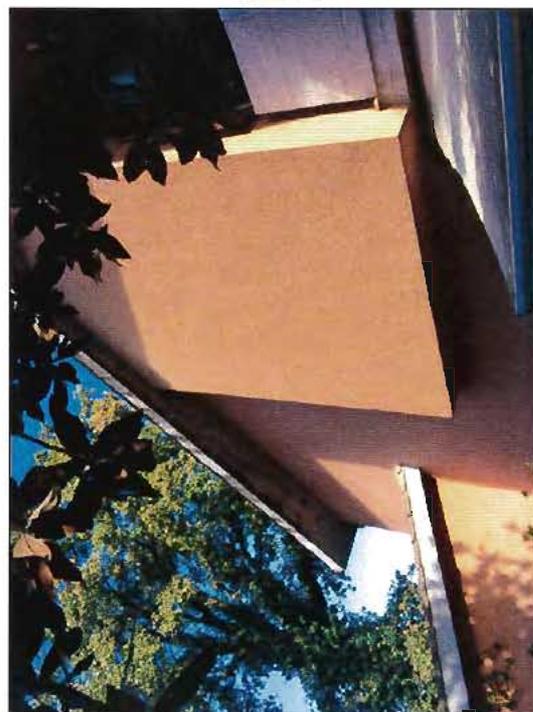
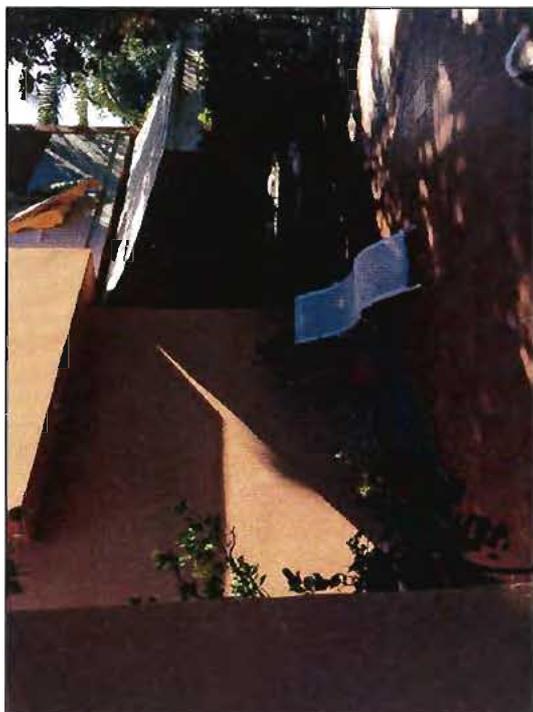
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 48.777,10



L'Esperto alla stima
Geom. Sandro Ursini

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - ES 24/2015

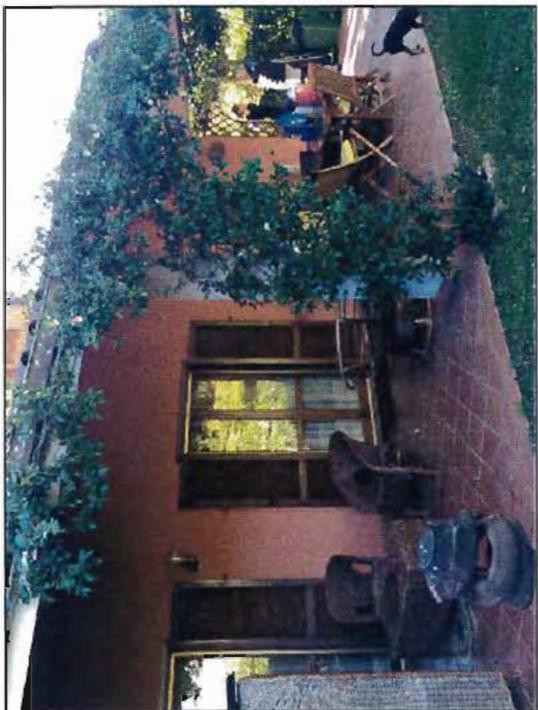
Terni, Via A. Casagrande n. 42



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

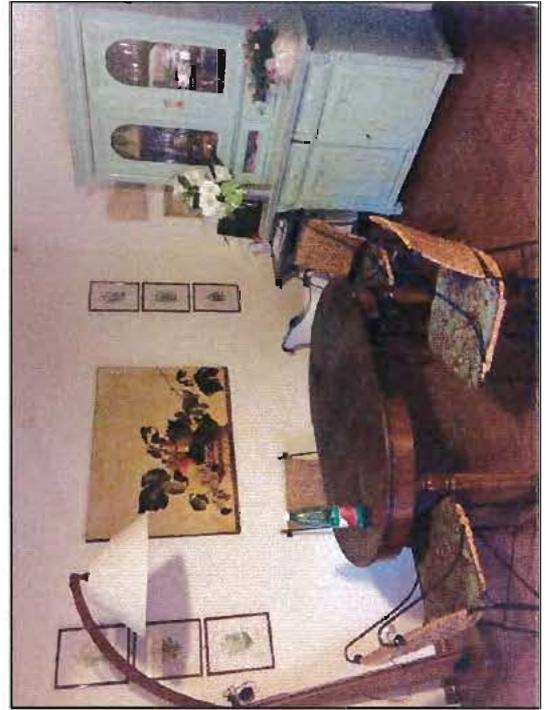
Inscrizione Albo
n. 829

Geometra
URSINI SANDRO

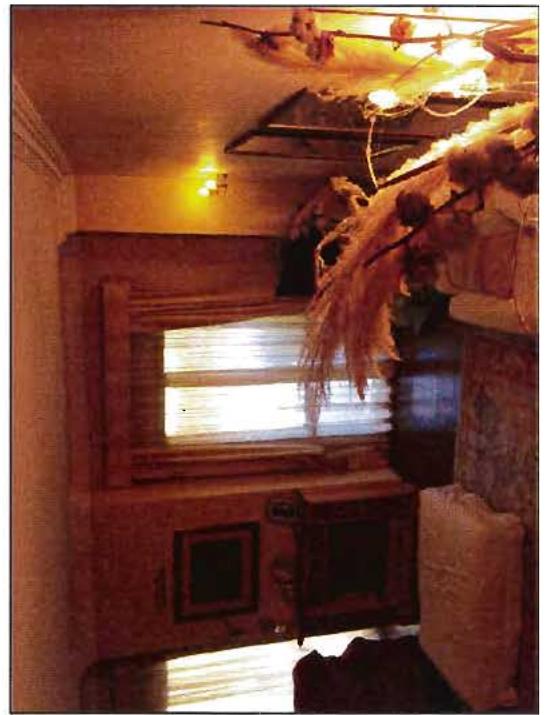
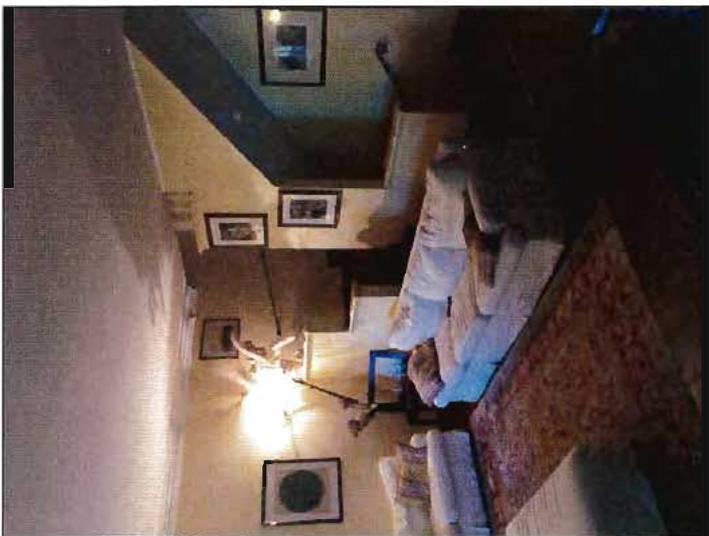


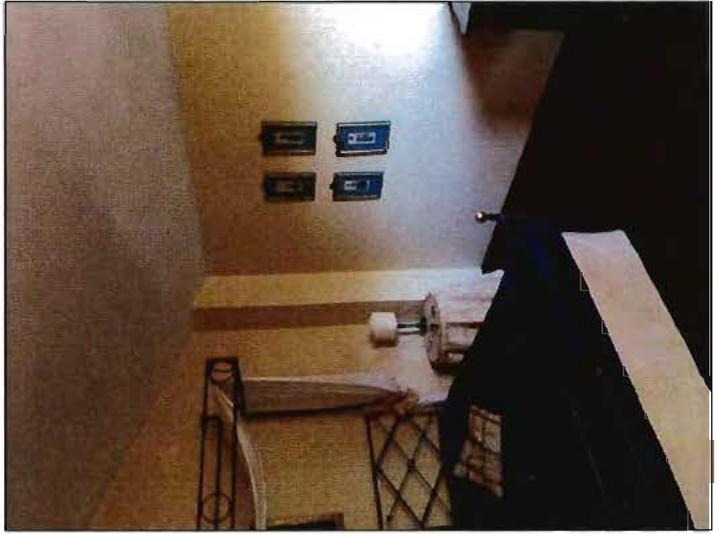
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Termini
Iscrizione Albo
N. 629
Geometra
URSINI SANDRO



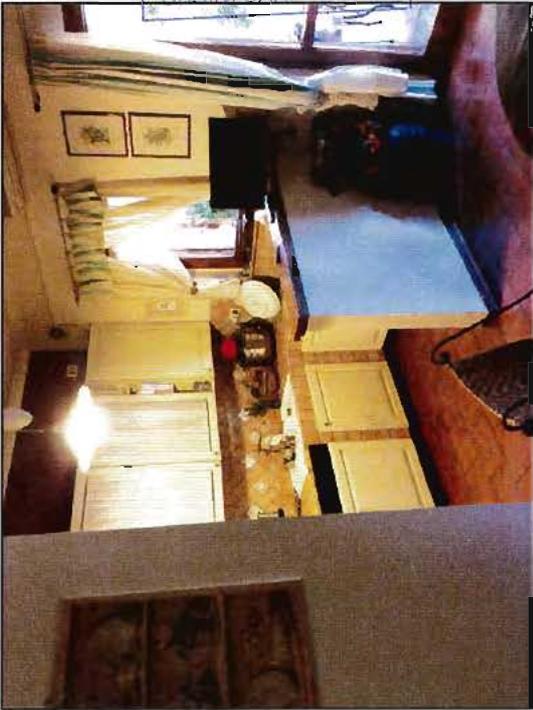


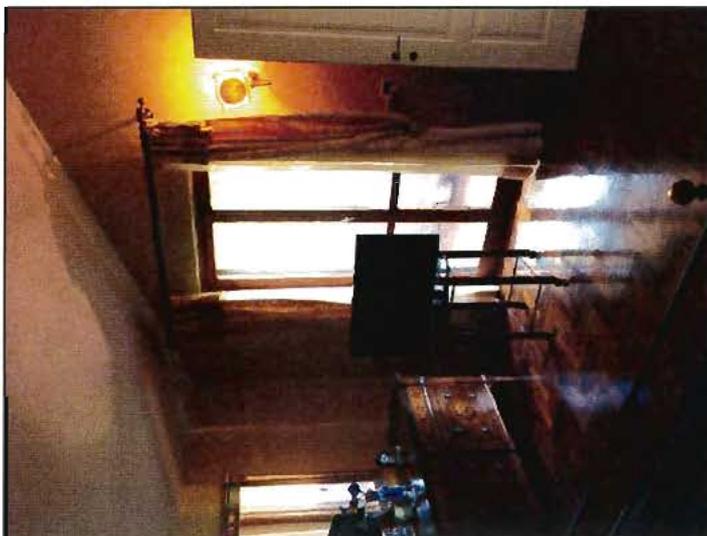
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Taranto
Sezione 1000
Tel. 829
[Handwritten Signature]
Geometra
URSINI SANDRO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Via Igiene Albo
029
Geometra
URSINI SANDRO

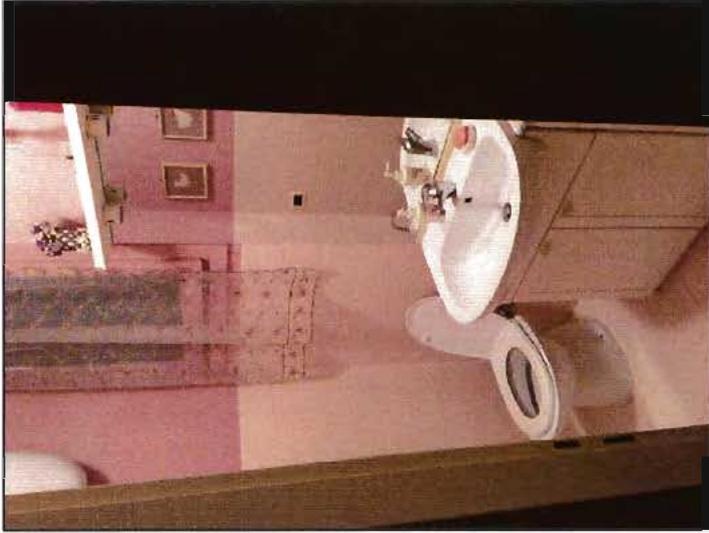




Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Torino

Iscrizione Albo
N. 829

Geometra
URSINI SANDRO

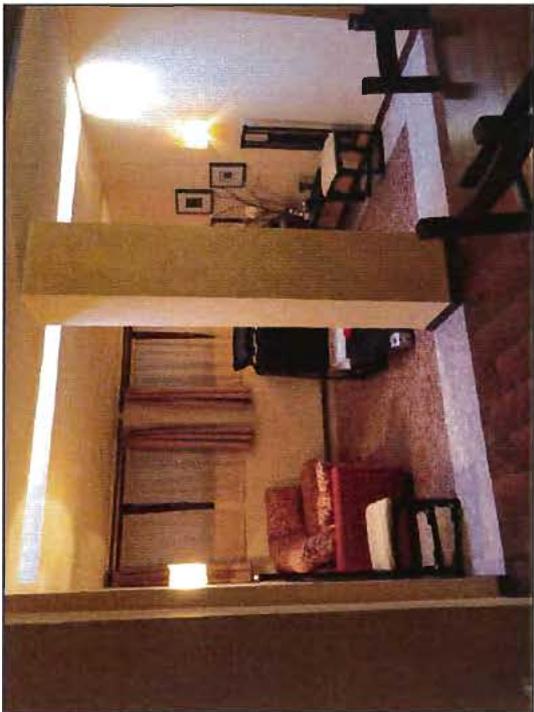
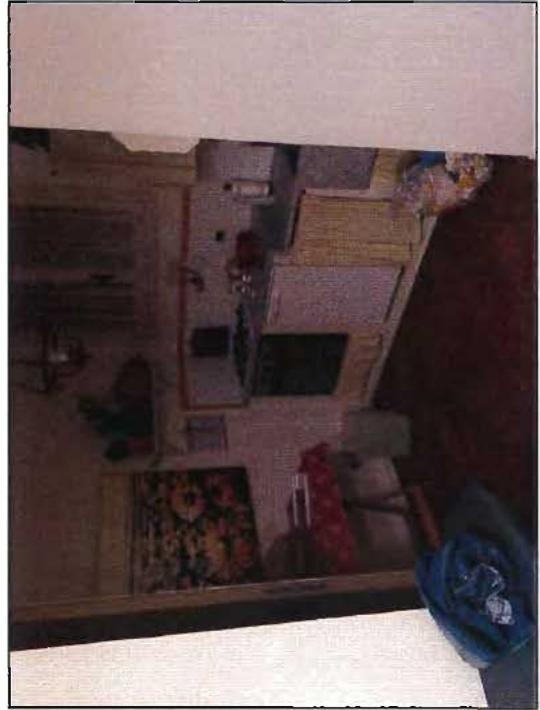


Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Inscrizione Albo
N. 829

Geometra
URSINI SANDRO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 629
Geometra
URSINI SANDRO