

superficie netta di mq 16,02.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Copertura piana con uso terrazzo	145,80	179,47	105.056,50	105.056,50
				105.056,50	105.056,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 16.851,94
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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
decurtazione monetaria	€ -204,56

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 88.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
09-09-2014 10:09:05

L'Esperto alla stima
Ing. Lucio Cardaio

assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Per la determinazioni dei parametri medi è opportuno precisare che trattasi di immobile all'interno di un centro storico di un paese che è frazione del Comune di Terni. Pertanto è opportuno, per le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia, confrontare gli immobili in periferia con quelli di piccoli centri storici confinanti. Ciò premesso i costi medi della periferia di Terni per immobili abitabili sono compresi in una forbice da € 700,00 ad € 900,00, gli immobili abitabili al centro storico di Stroncone presentano una forbice di valori medi compresa tra € 700,00 e 900,00; gli immobili abitabili al centro storico di Narni presentano una forbice di valori medi compresa tra € 750,00 e 950,00. Per l'OMI le abitazioni civili in condizioni normali, per la frazione di Collescipoli, si aggirano da € 750,00 ad € 1050,00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un il valore di: € 700,00. Per il calcolo sono state considerati tutti i muri interni ed esterni per 100/100, sino ad un massimo di cm 50. I muri divisorii al 50/100, sino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie lorda della cantina del piano terra ammonta a mq 22,02. La superficie lorda del piano primo, compreso sedime vano scala, ammonta a mq 70,24. La superficie lorda della camera intermedia ammonta a 18,66 mq. La superficie lorda del secondo piano ammonta a 45,67 mq. La superficie del lastrico solare trasformato in terrazzo ammonta a 38,96 mq. La superficie lorda della cantina di Via Janni ammonta a 22,88 mq. L'appartamento è ripartito in: cantina con accesso diretto dalla strada con superficie netta di mq 16,17; dal portone di ingresso si accede direttamente al vano scala e, a metà della prima rampa, si accede a: cucina con superficie netta di mq 13,79; da questa ultima si accede alla camera bambini con superficie netta di mq 15,98. Da questa ultima si accede direttamente alla camera matrimoniale con superficie netta di mq 13,04 ed al bagno con superficie netta di mq 6,32. Ritornando al vano scala si perviene ad una camera intermedia con superficie netta di mq 14,19. Salendo al secondo piano si accede a un soggiorno con superficie netta di mq 8,44. Da questo ultimo si accede direttamente alla sala da pranzo con superficie netta di mq 14,01 ed alla cucina con superficie netta di mq 8,98. Dalla cucina si accede ad un disimpegno di superficie netta di mq 2,12 e, di seguito, ad un bagno con superficie netta di mq 2,60. Dal disimpegno, tramite scala retrattile a pioli incassata a soffitto, si può pervenire al lastrico solare della casa sistemato a terrazzo, per una superficie netta di mq 38,96 (non accatastato). L'immobile è dotato di una altra cantina in Via Janni, con

condizioni:**scarse**Rivestimento ubicazione:**cucina** condizioni:**sufficienti**Rivestimento ubicazione:**bagno** condizioni:**sufficienti**Scale posizione:**interna** rivestimento:**marmette di cemento**
condizioni:**scarse**

- Note: I gradini della scala interna presentano una pedata di cm 28 ed una alzata di cm 23. Pertanto non rispettano i rapporti dimensionali indicati nel D.M. n. 236 del 14/06/1989 (barriere architettoniche).

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani del primo piano, camera intermedia, vani del secondo	sup reale lorda	134,57	1,00	134,57
<hr/>				
Cantina di Corso dei Garibaldini e cantina di Via Janni	sup reale lorda	44,90	0,25	11,23
<hr/>				
179,47			145,80	

Accessori:

A.1 Terrazzo di copertura - Sviluppa una superficie complessiva di mq 38,96
Valore a corpo: € **3000**

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o

in condizioni mediocri, così come il portoncino di ingresso. L'immobile è dotato di un lastrico solare, trasformato in terrazzo, con accessibilità indiretta tramite scala retrattile posizionata sul soffitto del disimpegno-antibagno del secondo piano. Le finiture interne sono eterogenee (pavimenti e rivestimenti) o in mediocri condizioni di manutenzione (intonaci e tinteggiature). Si precisa che, per il piano secondo, si manifestano infiltrazioni d'acqua dal soffitto in corrispondenza sia del vetro cemento del soggiorno-disimpegno che dagli spigoli contrapposti del soffitto in corrispondenza del tramezzo che divide la cucina dal soggiorno-disimpegno. Di maggior rilievo il fenomeno di infiltrazione sul soffitto in corrispondenza dello spigolo, a sinistra della finestra, nella sala da pranzo del piano secondo. Si rilevano, altresì, fenomeni di condensa e, in parte, di infiltrazione sul soffitto della camera intermedia tra il primo ed il secondo piano. Inoltre si individuano infiltrazioni sullo spigolo del soffitto del bagno del piano primo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: acciaio condizioni: scarse - Note:Il solaio piano di copertura è in putrelle di ferro e tavelloni. Al soffitto della camera intermedia le putrelle in ferro presentano lievi fenomeni di ossidazione, da mantenere. Il lastrico solare è utilizzato come terrazzo.
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: scarse - Note:Il solaio della cantina di piano terra presenta un distacco dell'intonaco dell'intradosso che deve essere mantenuto.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non ci sono indici poichè le zone AA0 sono inedificabili.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

Trattasi di un fabbricato cielo-terra sito sul Corso dei Garabaldini, via principale del centro storico di Collescipoli unitamente ad una cantina, sita in Via Janni, con accesso diretto dalla strada.

La palazzina, risalente ad epoca indefinita ma, sicuramente antecedente il 1800, si presenta distribuita su un piano terra, piano primo e secondo. Affaccia sul corso e su una chiostrina interna. La cantina si trova al piano terra con accesso diretto dalla strada. Entrando dal portone di ingresso si accede direttamente al vano scala e, a metà della prima rampa, si accede ad una cucina e da questa ultima ad una spaziosa camera bambini. Da questa ultima si accede direttamente sia alla camera matrimoniale che al bagno. Ritornando al vano scala e salendo, si perviene ad una camera intermedia. Continuando a salire sino al secondo piano si accede a un soggiorno. Da questo ultimo si accede direttamente sia alla sala da pranzo che alla cucina. Dalla cucina si accede ad un disimpegno-antibagno e, di seguito, al bagno. Dal disimpegno-antibagno, tramite scala retrattile a pioli incassata a soffitto, si può pervenire al lastrico solare della casa sistemato a terrazzo, per una superficie netta di mq 39,96 (non accatastato). L'immobile, inoltre, è dotato di una altra cantina in Via Janni s.n.c..

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di MIRKO VENANTI- Piena proprietà

50/100 di ROBERTO VENANTI- Piena proprietà

Cod. Fiscale: VNNMRK89A17H501K - Stato Civile: celibe - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Cod. Fiscale: VNNRRT857M20H501S - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Superficie complessiva di circa mq **179.47**

è posto al piano terra, primo, secondo

L'edificio è stato costruito nel secolo diciottesimo ristrutturato nel 1954

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 e 15 di Corso dei Garibaldini e Via Janni s.n.c. di interno , ha un'altezza interna di circa 2,97 (piano terra), 2,70 (piano primo), 2,85 (media piano secondo)

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Condizioni Generali dell'immobile: Le finiture della facciata sul fronte strada sono

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) frazione:Collescipoli, Via dei Garibaldini n. 13**Identificativo:** Licenza Edilizia

Intestazione: Bellezza Iole

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di sopraelevazione del piano secondo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/12/1954 al n. di prot. 30535

Dati precedenti relativi ai corpi: A**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: AA0 insediamenti residenziali storici
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	

Avvertenze ulteriori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ##### per 1/2

+++++ per 1/2 dal **01/12/2008 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo Cirilli in data 01/12/2008 ai nn. 36057 trascritto a Terni in data 02/12/2008 ai nn. 9093

Titolare/Proprietario: Bardeggia Chiara dal **13/02/2008 al 01/12/2008** In forza di decreto di trasferimento a rogito Tribunale di Terni in data 13/02/2008 ai nn. 5061 trascritto a Terni in data 07/03/2008 ai nn. 1658

Titolare/Proprietario: Bianchini Pietro per 2/9

Bianchini Roberto per 2/9

Scarca Eulalia per 3/9

Bianchini Silvia per 2/9 dal **18/11/1997 al 13/02/2008** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 18/05/1998 ai nn. 88 vol. 829 trascritto a Terni in data 12/08/1998 ai nn. 5788

Note: Alla denuncia di successione è seguito un atto di accettazione tacita di eredità del 24-02-2000 a rogito del notaio Fulvio Sbrolli rep. n. 118355, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 29-02-2008 al n. 1475.

Titolare/Proprietario: Bianchini Claudio dal **23/12/1995 al 18/11/1997** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 05/05/1995 ai nn. 46 vol. 786 trascritto a Terni in data 21/07/1997 ai nn. 4930

Note: L'immobile caduto in successione, ante fusione del 13-03-1997, era distinto alle particelle 135 sub 1; 104 sub 5; 105 sub 1; 106 sub 2; 104 sub 6; 105 sub 3; 106 sub 4; 105 sub 2.

Titolare/Proprietario: Bellezza Iole dal **01/08/1959 al 23/12/1995** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Federico federici in data 01/08/1959 ai nn. registrato Terni in data 10/08/1959 ai nn. 313 vol. 194 trascritto a Spoleto in data 29/08/1959 ai nn. 3335

Note: Con l'atto del notaio Federici la sig.ra Bellezza Iole comprava un vano al piano terra (una cantina).

Titolare/Proprietario: Bellezza Iole dal **28/09/1954 al 23/12/1995** In forza di atto di donazione a rogito notaio Fedele di Terni in data 28/09/1954 ai nn. registrato Terni in data 05/10/1954 ai nn. 717

Note: Con l'atto di donazione la sig.ra Bellezza Iole diveniva proprietaria del piano primo e secondo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

attraverso dichiarazioni dell'occupante.

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 volontaria attiva a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.a. contro ##### e +++++ derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 255.000,00 - Importo capitale: € 170.000,00

rogito notaio Paolo Cirilli in data 01/12/2008 ai nn. 36058/11995
iscritto/trascritto a Terni in data 02/12/2008 ai nn. 2705

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.a. contro ##### e +++++ derivante da Verbale pignoramento immobili

rogito Tribunale Civile di Terni in data 03/05/2013 ai nn. 524
iscritto/trascritto a Terni in data 16/07/2013 ai nn. 5203

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non esiste condominio

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni),

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente

Classe energetica G

Note classe energetica

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Collescipoli**
Via dei Garibaldini n. 13

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 di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) frazione:Collescipoli,
Via dei Garibaldini n. 13**

Quota e tipologia del diritto

50/100 di ##### Piena proprietà

50/100 di +++++ Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ##### per 1/2

+++++ per 1/2, indirizzo Corso dei Garibaldini n. 13 - Via Janni, piano T-1-2,

sezione censuaria urbana, foglio 154, particella 104/10-105/4-106/5-135/4

categoria A/3, classe 6, consistenza 8 vani, rendita € 318,14

Derivante da:fusione del 13/03/97 delle particelle 104 sub 5, 105 sub 1, 106

sub 2, 104 sub 6, 105 sub 3, 106 sub 4, 105 sub 2, 135 sub 1.

Note:L'appartamento è fornito di due cantine: una in Via dei Garabaldini n.

15 e l'altra in Via Janni s.n.c.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:in centro storico normale

Area urbanistica:residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe:

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:autolinea 50 m

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni),

Occupato da Bianchini Pietro e Bianchini Silvia e famiglie dal 2009 senza alcun titolo è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione del bene

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: **##### e ++++++**

N° Gen. Rep. **102/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
20-11-2014

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

Custode Giudiziario: **Barbara Ardini**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Lucio Cardaio**
Codice fiscale: CRDLCU47S16L117I
Partita IVA: 00513130559
Studio in: Via Carrara 10 - 05100 Terni
telefono: 0744 407221
fax: 0744 406589
email: ing.luciocardaio@gmail.com



15

15
32
31

18



17

15

15
15
15



LOTTO
VICINO TORRACCHINI
SALIZADA
VICINO TORRACCHINI
VICINO TORRACCHINI

61

11

11

5

11

11

11



FRAGILE





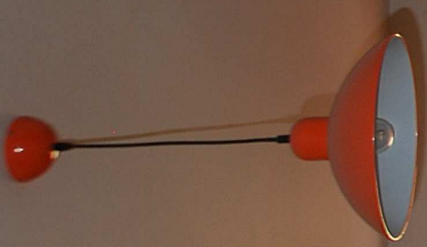








WALCARTZ
SPECIALTÄT
4











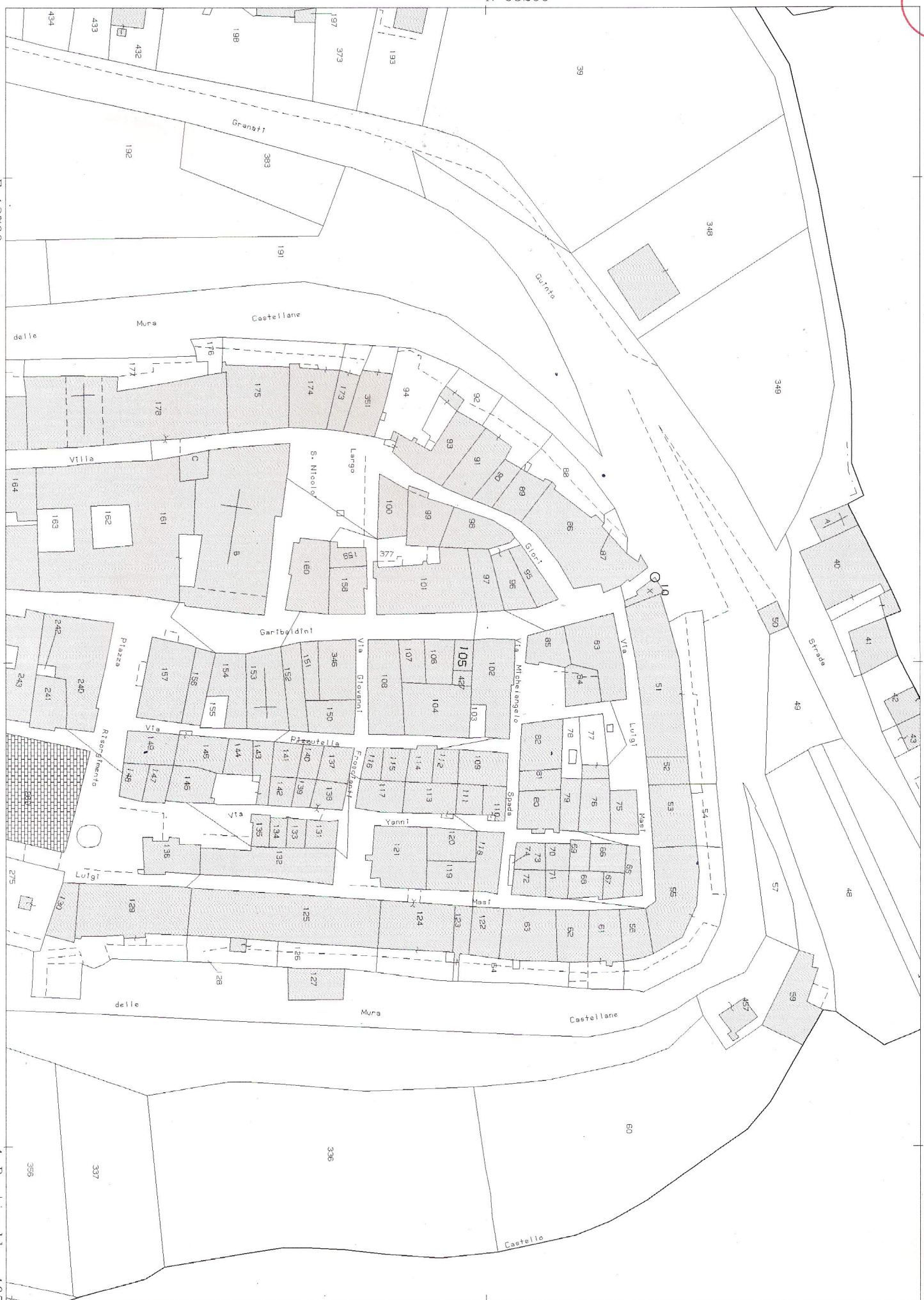






N=68200

E=13700

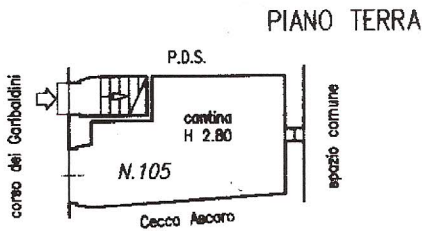
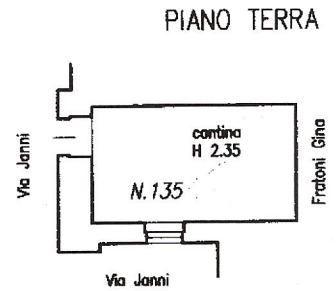
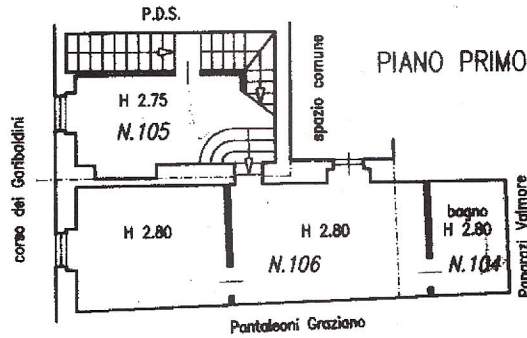
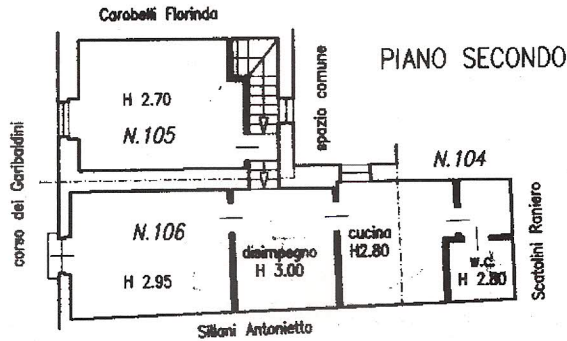


MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TERNI** via **CORSO DEI GARIBALDINI** civ. **13**



per fusione del Fg.154 N. 104 sub.5, con il N. 104 sub.6
105 sub.1 105 sub.3
106 sub.2 106 sub.4

con il N.106 sub.2 e con il N.135 sub.1
come nuovo identificativo



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2014 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 154 Particella: 104 - Subalterno 10 >
CORSO DEI GARIBALDINI n. 13 piano: T-1-2;
Roma Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - F.V.

Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
GIOVANNINI DANILLO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 13/03/1997 - Data: 22/05/2014 - n. TR0042686 - Richiedente ING CARDAIO LUCIO

Tot. schede: 154 Formato di acq.: A4(213x297) Fatto di scala: **TERNI** n. **642**
n. **104** sub. **10**

Firma N. Cardaio