

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **212/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
26-11-2014

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

Custode Giudiziario: **Matteo Morganti**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001 002 003 004 005**

Esperto alla stima: **Maurizio Pieramati**

Codice fiscale: PRMMRZ48L14L117N

Partita IVA:

Studio in: Str.S. Urbano, 55 - Narni

Telefono: 0744/4722281

Fax: 0744/4722281

Email: studiopieramati@alice.it

Pec: maurizio.pieramati@ingpec.eu



Beni in **Arrone (Terni)**  
Località/Frazione **Case Ficerno**  
via della grotta ,51

**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 Arrone (Terni) CAP: 05031  
frazione:case Ficerno, via della grotta,51**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: OMISSIS

foglio 2, particella 593, subalterno 21, indirizzo VIA DELLA GROTTA, piano 1, categoria A3, classe 4, consistenza 2,5, rendita € Euro 154,94

Derivante da:atto pubblico del 17/11/2009, Repertorio n.39126 Notaio Cirilli .R.G. 14361-R.P.8914,Trascritto a Terni il 19/11/2009.

Confini:Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo approvato con Permesso di Costruire n.15(pratica edilizia 169/2008)del 02-05-2009, in variante al progetto iniziale con Permesso di costruire n.58 rilasciato in data 20-10-2006.

L'unica difformità rilevata in fase di sopralluogo consiste nella non realizzazione di tramezzi per la delimitazione dell'angolo cottura ricavato invece nel locale soggiorno-pranzo.Ai sensi del DPR 380/201 tale variazione è da considerarsi come opere da realizzarsi senza titolo e rientranti nell'attività di edilizia libera.

La rappresentazione catastale risulta conforme allo stato deim luoghi.

Conformità catastale:

Nessuna.

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**di espansione normale

**Area urbanistica:**residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

centri limitrofi: Ferentillo,labro,Montefranco,Polino,Morro Reatino,Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Le gole - parco fluviale della Valnerina,La cascata delle Marmore.

**Attrazioni storiche:** Borgo Medioevale, la chiesa di S. Giovanni Battista, la collegiata cinquecentesca di S. Maria Assunta, la chiesa e l'ex convento di San Francesco, Nella vicina frazione di Casteldilago il castello me.

**Principali collegamenti pubblici:**Servizio autobus, collegamenti con : Terni, Spolet 500 mt, Stazione Ferroviaria Terni 14 km, Casello Autostradale di Orte 48 km, SS675, Terni TR, Italia 14,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Biblioteca della Delegazione Regionale del Comitad (buona), Scuole Istituto Comprensivo Statale G.Fanciulli (buono), Azienda Unita' Sanitaria Locale N.4 (buono), Carabinieri Comando Stazione Arrone (buono), Ufficio Postale di Arrone (buono), Centro Rafting Le Marmore S.N.C. (ottimo), Impianti sportivi (buono), Centri religiosi (buono)

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni), via della grotta,51**

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro OMISSIS derivante da ATTO NOTARILE - Importo ipoteca: € 50000 - Importo capitale: € 135000 rogito Notaio Cirilli in data 17/11/2009 ai nn. 39126/13989 iscritto/trascritto a Terni in data 19/11/2009 ai nn. 14361 8914

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro OMISSIS derivante da ATTO DI PRECETTO iscritto/trascritto a TERNI in data 04/11/2013 ai nn. 10681 7511

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni), via della grotta,51**

Spese medie annue

Spese scadute valutabili in € 100 circa

Millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica

Note Indice di prestazione energetica

Avvertenze ulteriori

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nata a Terni il 13/06/1954 dal **15/05/1992 ante ventennio al 13/04/2006** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 15/05/1992 ai nn. 68 vol.715 trascritto a Terni in data 25/05/1992 ai nn. 3696 R.Part. e 3023 R.Part.acc.Er.in data 14/04/2006

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal **13/04/2006 al 17/11/2009** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Cirilli in data 13/04/2006 ai nn. 26841 Rep. trascritto a Terni in data 14/04/2006 ai nn. 3022 Reg.Part.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS con sede in Narni dal **17/11/2009 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Cirilli in data 17/11/2009 ai nn. 39126 Rep. trascritto a Terni in data 19/11/2009 ai nn. 8914 Reg.Part.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: case Ficerno, via della grotta,51**

**Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N.58 RILASCIATO IN DATA 20-10-2006 e successive varianti.

Intestazione: PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: VARIANTE AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE -PERMESSO DI COSTRUIRE N.15 DEL 26-05-2009 E PRATICA EDILIZIA N.169/2008.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

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
Altro:	Altro: Piano di Lottizzazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica di lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Trascrizione n.4072 Reg.Part. del 02-06-1995
Obblighi derivanti:	Rimane da completare il manto stradale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>intonaco plastico</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>piastrelle di gr?s</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	39,24	1,20	47,09
Le misure sono state rilevate direttamente con misuratore laser Leica				
		<b>39,24</b>		<b>47,09</b>

Accessori:

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata estesa una indagine prevalentemente ad immobili della zona facenti parte della stessa lottizzazione e con le altre unità immobiliari del complesso di cui fanno parte quelle oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Sono state considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e fatte indagini su trattative e compravendite similari, consultando agenzie immobiliari, borsino delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e valori dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate.

L'oggetto di stima in esame è costituito da un appartamento facente parte del fabbricato distribuito su quattro livelli di piano di cui tre fuori terra, con accessi da n.2 scale esterne dal piano terra al piano primo e n.2 scale interne per l'accesso al piano mansarda dal piano primo.trattandosi di superficie minore di mq 50 quella netta calpestabile verrà aumentata del 20%.

Si precisa comunque che nonostante l'attuale stato di recessione immobiliare, gli immobili di piccola metratura risultano con una buona richiesta e commerciabilità.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Arrone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia immobiliare Gabetti in via Cesare Battisti in Terni, borsino immobiliare della camera di commercio di Terni e Perugia, Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio di Terni.

, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

€1300,00xmq, Compravendite similari.

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		47,09	39,24	0,00	0,00
				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>56.505,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>0,00</b>

## 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: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031  
frazione:Case Ficerno, via della grotta,51**

#### Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

foglio 2, particella 593, subalterno 20, indirizzo VIA DELLA GROTTA, piano 1,  
categoria A3, classe 4, consistenza 2,5, rendita € 154,94

Derivante da:ATTO NOTARILE NOTAIO PAOLO CIRILLI REP.39126 DEL

17/11/2009 R.P. N.8914

Confini:LO STATO DEI LUOGHI RISULTANO CONFORMI ALLE PLANIMETRIE CATASTALI.

RELATIVAMENTE ALLA REGOLARITA' EDILIZIA E' STATA ELIMINATA LA TRAMEZZATURA PER LA DELIMITAZIONE DELL'ANGOLO COTTURA CREATO COMUNQUE NEL SOGGIORNO PRANZO.

TALE SITUAZIONE E' RICONDUCIBILE AD ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA SENZA TITOLO CON IL SOLO OBBLIGO DI COMUNICAZIONE AL COMUNE DELLA ESATTA RAPPRESENTAZIONE CATATALE,CHE VERRA' COMUNQUE FATTA IN FASE DI RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' TRATTANDOSI DI INTERVENTO A BASSA RILEVANZA.

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**10.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**di espansione normale

**Area urbanistica:**residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**Importanti centri limitrofi:**La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Ferentillo,labro,Montefranco,Polino,Morro Reatino,Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Le gole - parco fluviale della Valnerina,La cascata delle Marmore.

**Attrazioni storiche:** Borgo Medioevale, la chiesa di S. Giovanni Battista, la collegiata cinquecentesca di S. Maria Assunta, la chiesa e l'ex convento di San Francesco, Nella vicina frazione di Casteldilago il castello me.

**Principali collegamenti pubblici:**Servizio autobus, collegamenti con : Terni, Spolet 500 mt, Stazione Ferroviaria Terni 14 km, Casello Autostradale di Orte 48 km, SS675, Terni TR, Italia 14,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Biblioteca della Delegazione Regionale del Comitad (buona), Scuole Istituto Comprensivo Statale G.Fanciulli (buono), Azienda Unita' Sanitaria Locale N.4 (buono), Carabinieri Comando Stazione Arrone (buono), Ufficio Postale di Arrone (buono), Centro Rafting Le Marmore S.N.C. (ottimo), Impianti sportivi (buono), Centri religiosi (buono)

**11.STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni), via della grotta,51**

Libero

**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 volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro OMISSIS derivante da atto notarile - Importo ipoteca: € 50000 - Importo capitale: € 135000  
rogito noatio Paolo Cirilli in data 17/11/2009 ai nn. 39126/13989  
iscritto/trascritto a Terni in data 19/11/2009 ai nn. 14361 8914

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

12.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro OMISSIS derivante da Attodi precetto  
iscritto/trascritto a Terni in data 04/11/2013 ai nn. 10681 7511

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

12.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

12.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni), via della grotta,51**

Spese medie annue

Spese scadute € 100.00

Millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica

Note Indice di prestazione energetica

Avvertenze ulteriori

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nata a Terni il 13-06-1954 dal **15/05/1992 ante ventennio al 13/04/2006** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 15/05/1992 ai nn. 68 vol.715 trascritto a Terni in data 25/05/1992 ai nn. 3696 Reg.Part.acc.tacita ered. trascr.il 14-04-2006

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS con sede in Terni dal **13/04/2006 al 17/11/2009** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo Cirilli con sede in Terni in data 13/04/2006 ai nn. 26841 Rep. trascritto a Terni in data 14/04/2006 ai nn. 3022 Reg.Part.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS con sede in Narni dal **17/11/2009 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo Cirilli in data 17/11/2009 ai nn. 39126 Rep Racc.13989 trascritto a Terni in data 19/11/2009 ai nn. R.G.14361 e R.P.n.8914

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### 15.PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Case Ficerno, via della grotta,51**

**Identificativo:** Permesso di Costruire n.58 rilasciato in data 20-10-2006 e successive varianti.

Intestazione: PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: VARIANTE AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE N.15 DEL 26-05-2009 PRATICA EDILIZIA 169-2008.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### 15.Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### 15.Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	
Altro:	Altro: piano di lottizzazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Trascritta n.4072 Reg.Part. del 02-06-1995
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

**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**

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo del fabbricato sito in via della grotta, distinto al catasto fabbricati al foglio n.2 del Comune di Arrone con la particella n.593 sub.20, e 593/1 B.C.N.C. per i sub.12/13/16/18/20 (corte, scala e per accesso agli appartamenti ed atrio, terna). All'appartamento si accede da scala esterna attraverso un pianerotto con ballatoio di piano con pensilina metallica e policarbonato all'ingresso e lo stesso risulta composto da : un soggiorno pranzo con angolo cottura aperto, disimpegno della zona notte, bagno, camera da letto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Superficie complessiva di circa mq **39.22**

è posto al piano 1

L'edificio è stato costruito nel 2009/2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero 51 di interno, ha un'altezza interna di circa 267/268 cm

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: buone

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b>

condizioni:**buone**Rivestimento ubicazione:**bagno** materiale:**intonaco di cemento**  
condizioni:**sufficienti**Rivestimento ubicazione:**cucina** materiale:**intonaco di cemento**Scale posizione:**a rampa unica** rivestimento:**c.a.**  
condizioni:**sufficienti**

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	sup reale netta	39,22	1,20	47,06
Le misure sono state rilevate direttamente con misuratore laser Leica				
		<b>39,22</b>		<b>47,06</b>

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata estesa una indagine prevalentemente ad immobili della zona facenti parte della stessa lottizzazione e con le altre unità immobiliari del complesso di cui fanno parte quelle oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Sono state considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e fatte indagini su trattative e compravendite similari, consultando agenzie immobiliari, borsino delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e valori dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate.

L'oggetto di stima in esame è costituito da un appartamento facente parte del fabbricato distribuito su quattro livelli di piano di cui tre fuori terra, con accessi da n.2 scale esterne dal piano terra al piano primo e n.2 scale interne per l'accesso al piano mansarda dal piano primo.trattandosi di superficie minore di mq 50 quella netta calpestabile verrà aumentata del 20%.

Si precisa comunque che nonostante l'attuale stato di recessione

immobiliare, gli immobili di piccola metratura risultano con una buona richiesta e commerciabilità.

#### 16. Fonti di informazione:

#### 16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		47,06	39,22	0,00	0,00
				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

#### 16. Adeguamenti e correzioni della stima:

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:	€ <b>56.476,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>0,00</b>

### 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?

**Si**

#### 17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031  
frazione: Case Ficerno, via della grotta, 51**

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

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

foglio 2, particella 593, subalterno 16, indirizzo Via della Grotta, piano 1, categoria A3, classe 4, consistenza 3,5, rendita € 216,91

Derivante da:Atto Notarile Notaio Paolo Cirilli con sede in Terni Rep.39126 del 17/11/2009 Reg.Part.8914 in atti dal 27/11/2009

Confini:Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.Per la regolarità edilizia con il progetto approvato in variante all'originale infase di sopralluogo si è rilevata la non realizzazione della costruzione di tramezzi divisorii nella zona giorno per delimitare l'ingresso,la zona cottura e il soggiorno.pranzo-Lo stato attuale si presenta con un'ambiente unico con la stessa funzionalità delle zone aperte di ingresso-zona cottura e soggiorno pranzo.Tale situazione è catalogabile con l'attività di edilizia libera da realizzare senza titolo ai sensi del DPR 380-2001 e s.m.i.,sarà sufficiente comunicare unitamente all'inoltro della planimetria esatta con la richiesta di agibilità,risultando interventi di bassa rilevanza.

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**18.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**di espansione normale

**Area urbanistica:**residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**Importanti centri limitrofi:**La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Ferentillo,labro,Montefranco,Polino,Morro Reatino,Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Le gole - parco fluviale della Valnerina,La cascata delle Marmore.

**Attrazioni storiche:** Borgo Medioevale, la chiesa di S. Giovanni Battista, la collegiata cinquecentesca di S. Maria Assunta, la chiesa e l'ex convento di San Francesco, Nella vicina frazione di Casteldilago il castello me.

**Principali collegamenti pubblici:**Servizio autobus, collegamenti con : Terni, Spoleto 500 mt, Stazione Ferroviaria Terni 14 km, Casello Autostradale di Orte 48 km, SS675, Terni TR, Italia 14,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Biblioteca della Delegazione Regionale del Comitato (buona), Scuole Istituto Comprensivo Statale G.Fanciulli (buono), Azienda Unita' Sanitaria Locale N.4 (buono), Carabinieri Comando Stazione Arrone (buono), Ufficio Postale di Arrone (buono), Centro Rafting Le Marmore S.N.C. (ottimo), Impianti sportivi (buono), Centri religiosi (buono)

**19.STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni), via della grotta,51**

Libero

**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 volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro OMISSIS derivante da atto notarile - Importo ipoteca: € 50000 - Importo capitale: € 135000  
rogito Notario Paolo Cirilli in data 17/11/2009 ai nn. 39126/13989  
iscritto/trascritto a Terni in data 19/11/2009 ai nn. 14361 8914

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

20.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro OMISSIS derivante da Atto di precetto  
iscritto/trascritto a Terni in data 04/11/2013 ai nn. 10681 7511

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

20.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

20.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arrone (Terni), via della grotta,51**

Spese medie annue 0

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica

Note Indice di prestazione energetica

Avvertenze ulteriori

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nata a Terni il 13-06-1954 dal **15/05/1992 ante ventennio al 13/04/2006** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 15/05/1992 ai nn. 68 vol.715 trascritto a Terni in data 25/05/1992 ai nn. 3696 Reg.Part e acc.ne ered.n3023 Reg.Part.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS con sede in Terni dal **13/04/2006 al 17/11/2009** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Cirilli in data 13/04/2006 ai nn. 26841 REP. trascritto a Terni in data 14/04/2006 ai nn. 3022 Reg.Part.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS con sede in Narni dal **17/11/2009 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Cirilli con sede in Terni in data 17/11/2009 ai nn. 39126 Rep. trascritto a Terni in data 19/11/2009 ai nn. 14361 Rg-8914 RP

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 23.PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Case Ficerno, via della grotta,51**

**Identificativo:** Permesso di Costruire n.58

Intestazione: Progetto per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: L'ultimo titolo abilitativo è costituito dal Permesso di Costruire N.15 DEL 26-05-2009 E PRATICA EDILIZIA N.169/2008,IN VARIANTE Al progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione con rilascio di Permesso di Costruire n.58 in data 20-10-2006.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 23.Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 23.Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	trascrizione n.4072 Reg.Part. del 02-06-1995
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di	NO

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

**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**

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo dl fabbricato sito in via della grotta, distinto al catasto fabbricati al foglio n.2 del Comune di Arrone con la particella n.593 sub.16,e 593/1 B.C.N.C. per i sub.12/13/16/18/20 (corte, scala es per accesso agli appartamenti ed atrio, terna All'appartamento si accede da scala esterna attraverso un pianerotto con ballatoio di piano con pensilina metallica e policarbonato all'ingresso, e lo stesso risulta composto da :Piano 1°:un soggiorno pranzo con angolo cottura aperto, disimpegno della zona notte, bagno, ripostiglio, camera da letto. Piano Interrato h=250cm Cantina di mq 6,00 oltre al B.C.N.C.593/3 per l'accesso alla stessa.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **62**

è posto al piano 1

L'edificio è stato costruito nel 2009/2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero 51 di interno , ha un'altezza

interna di circa 270 cm

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile versa in un cattivo stato di conservazione per quanto riguarda gli intonaci di parti di pareti e soprattutto del soffitto del vano soggiorno-pranzo e del vano camera da letto, a seguito delle infiltrazioni di acque meteoriche del oprastente terrazzo dell'unità immobiliare del piano mansarda. Poichè tale situazione comporterà interventi per eliminare tale situazione con demolizione ed asportazione degli intonaci ammalorati con rifacimnto degli stessi, oltre all'impermeabilizzazione della terrazza del piano superiore, il valore di €xm<sup>q</sup> verrà ridotto a causa dei vizi menzionati.

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b>

condizioni:**buone**Manto di copertura materiale:**tegole canadesi** coibentazione:**guaina bituminosa** condizioni:**sufficienti**Pareti esterne materiale:**muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione:**inesistente** rivestimento:**intonaco di cemento** condizioni:**buone**Portone di ingresso tipologia:**anta singola a battente** materiale:**ferro** accessori:**senza maniglione antipánico** condizioni:**buone**Rivestimento ubicazione:**bagno** materiale:**klinker** condizioni:**buone**Rivestimento ubicazione:**cucina** materiale:**intonaco di cemento** condizioni:**sufficienti**Scale posizione:**a rampa unica** rivestimento:**battuto di cemento** condizioni:**sufficienti**

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento di civile abitazione	sup reale netta	56,00	1,10	61,60
Poichè l'immobile risulta con una suerficie netta di pavimento compresa tra mq 50-65 la stessa andrà incrementata del 10%.				
	sup reale netta	6,00	0,33	1,98
Trattasi di cantina di pertineza escusiva dell'immobile identificata al catasto fabbricati al foalio n.2 con la particella n.593 sub 16 e Bene Comune non		<b>62,00</b>		<b>63,58</b>

**Accessori:**

**2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24. Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata estesa una indagine prevalentemente ad immobili della zona facenti parte della stessa lottizzazione e con le altre unità immobiliari del complesso di cui fanno parte quelle oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Sono state considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e fatte indagini su trattative e compravendite similari, consultando agenzie immobiliari, borsino delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e valori dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate.

L'oggetto di stima in esame è costituito da un appartamento facente parte del fabbricato distribuito su quattro livelli di piano di cui tre fuori terra, con accessi da n.2 scale esterne dal piano terra al piano primo e n.2 scale interne per l'accesso al piano mansarda dal piano primo. trattandosi di superficie tra mq 50 e 65 quella netta calpestabile verrà aumentata del 10%.

Si precisa comunque che nonostante l'attuale stato di recessione immobiliare, gli immobili di piccola metratura risultano con una buona richiesta e commerciabilità.

**24. Fonti di informazione:****24. Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		63,58	62,00	0,00	0,00
				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **73.216,00**

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

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

## Lotto: 004

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**

### 25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Magazzino [M] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione:Case Ficerno, via della grotta,51**

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

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Narni

foglio 2, particella 593, subalterno 19, indirizzo via della grotta, piano 1-2, categoria C2, classe 4, consistenza 47 m2, rendita € 104,38

Derivante da:Atto notarile notaio Paolo Cirilli in data 17/11/2009 Rep.39126 racc.13989 ,Trascr.a Terni il 19/11/2009 R.G. n14361 e R.P. n.8914

Confini:Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali ed al progetto rilasciato in data 26-05-2009 con Permesso di Costruire n.15 in Variante all'originario Permesso di Costruire n.58 del 20-102006.

Si fa inoltre presente che esiste qualche lieve incremento di altezze di poca rilevanza tali da classificarle come variazioni non essenziali rientranti tra le tolleranze ammesse.

Note:L'immobile risulta con finiture al civile e completo di impianto idrotermosanitario.

Si dichiara la conformità catastale

#### **Note generali:**

### 26.DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:**di espansione normale

**Area urbanistica:**residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**Importanti centri limitrofi:**La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Ferentillo,labro,Montefranco,Polino,Morro Reatino,Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Le gole - parco fluviale della Valnerina,La cascata delle Marmore.

**Attrazioni storiche:** Borgo Medioevale, la chiesa di S. Giovanni Battista, la collegiata cinquecentesca di S. Maria Assunta, la chiesa e l'ex convento di San Francesco, Nella vicina frazione di Casteldilago il castello me.

**Principali collegamenti pubblici:**Servizio autobus, collegamenti con : Terni, Spolet 500 mt, Stazione Ferroviaria Terni 14 km, Casello Autostradale di Orte 48 km, SS675, Terni TR, Italia 14,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Biblioteca della Delegazione Regionale del Comit (buona), Scuole Istituto Comprensivo Statale G.Fanciulli (buono), Azienda Unita' Sanitaria Locale N.4 (buono), Carabinieri Comando Stazione Arrone (buono), Ufficio Postale di Arrone (buono), Centro Rafting Le Marmore S.N.C.

(ottimo), Impianti sportivi (buono), Centri religiosi (buono)

## 27. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Magazzino [M] sito in Arrone (Terni), via della grotta,51**

Libero

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro OMISSIS derivante da Atto notarile - Importo ipoteca: € 50000 - Importo capitale: € 135000  
rogito Notaio Paolo Cirilli in data 17/11/2009 ai nn. 39126/13989  
iscritto/trascritto a Terni in data 19/11/2009 ai nn. 14361 8914

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

28.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro OMISSIS derivante da Atto di precetto  
iscritto/trascritto a Terni in data 04/11/2013 ai nn. 10681 7511

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**

**Magazzino [M] sito in Arrone (Terni), via della grotta,51**

Spese medie annue

Spese scadute €100.00 circa

Millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali  
Attestazione Prestazione Energetica non presente  
Indice di prestazione energetica  
Note Indice di prestazione energetica  
Avvertenze ulteriori

### 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** nata a Terni il 13-06-1954 dal **15/05/1992 ante ventennio al 13/04/2006** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 15/05/1992 ai nn. 68 vol.715 trascritto a Terni in data 25/05/1992 ai nn. 3693 reg.part.ed acc.ered.n.3023 Reg.Part.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** con sede in Terni dal **13/04/2006 al 17/11/2009** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Cirilli in data 13/04/2006 ai nn. 26841 rEP. trascritto a Terni in data 14/04/2006 ai nn. 3022 Reg.Part.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** con sede in Narni dal **17/11/2009 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Cirilli in data 17/11/2009 ai nn. 39126 Rep.Racc.n.13989 trascritto a Terni in data 19/11/2009 ai nn. R.G.n.14341-R.P.n.8914

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

**Magazzino [M]** sito in **Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Case Ficerno, via della grotta,51**

**Identificativo:** Permesso di Costruire n.58 rilasciato il 20-10-2006 ,pratica edilizia n169/2008

Intestazione: OMISSIS CON SEDE IN TERNI

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DI FABBRICATO PLURIFAMILIARE DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/10/2006 al n. di prot.

NOTE: L'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO RILASCIATO E' IL PERMESSO DI COSTRUIRE N.15 DEL 26-05-2009 IN VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE INIZIALE N.58 DEL 20-10-2006 INTESTATO ALLA OMISSIS con sede in Narni.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 31. Conformità edilizia:

**Magazzino [M]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**31. Conformità urbanistica:****Magazzino [M]**

Strumento urbanistico vigente:	
Altro:	Altro: Piano di lottizzazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	URBANISTICA DI LOTTIZZAZIONE
Estremi delle convenzioni:	Trascr.n.4072 REg.Part. del 02-06-1995
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Descrizione :**Magazzino [M]**di cui al punto **A**

Immobile con destinazione Magazzino (non residenziale )per mancanza del

rispetto dei parametri di superfici illuminanti e ventilazione, oltre alle altezze minime. Ubicato al piano secondo (mansarda) del fabbricato sito in via della grotta, distinto al catasto fabbricati al foglio n.2 del Comune di Arrone con la particella n.593 sub.19 e 593/2 B.C.N.C. per i sub.14/15/17/19/21 (corte, scala es per accesso agli appartamenti ed atrio. All'appartamento si accede da scala esterna attraverso un pianerottolo ballatoio di piano con pensilina metallica e policarbonato all'ingresso posto al piano primo con corridoio e scala interna facenti sempre parte della part.n.593 sub.19 e necessari per accedere all'immobile con destinazione a Magazzino sito al piano secondo (mansarda) e composto da :n.2 Magazzini di cui uno con finestra, disimpegno, bagno, ampia terrazza (stenditoio). La terrazza stenditoio attualmente risulta con una copertura a struttura lignea, che modifica il prospetto dell'intero fabbricato e risulta priva di titolo autorizzativo, pertanto la stessa dovrà essere rimossa.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **82.13**

è posto al piano 2

L'edificio è stato costruito nel 2009/2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero 51 di interno, ha un'altezza interna di circa variabile da 125 cm a 263 cm circa

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità immobiliare versa in un cattivo stato di conservazione per la sua componente terrazza-stenditoio. La pavimentazione della terrazza risulta dissestata in varie zone e con impermeabilizzazione con pendenze da migliorare e con possibili anomalie tali da creare seri danni da infiltrazione di acque meteoriche ai locali dell'unità immobiliare sottostante.

A conferma di quanto asserito, si ipotizza che la realizzazione di una copertura con struttura lignea (con montanti, travi e copertura) derivi dall'esigenza di coprire la terrazza e limitare i danni descritti. Inoltre tale copertura risulta priva di titolo abilitativo ed anche non sanabile, quindi la stessa dovrà essere smontata ed eseguire i lavori di riparazione necessari.

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>

Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	
Impianti:	

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO	sup reale netta	47,00	1,00	47,00
Ingresso all'immobile dal piano primo.	sup reale netta	9,51	1,00	9,51
TERRAZZA STENDITOIO	sup reale netta	25,62	0,40	10,25
Nel valore del prezzo unitario è stato considerato lo stato di conservazione dello stesso e gli oneri necessari per lo smontaggio della copertura e per la riparazione				
		<b>82,13</b>		<b>66,76</b>

**Accessori:****3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32. Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata estesa una indagine prevalentemente ad immobili della zona facenti parte della stessa lottizzazione e con le altre unità immobiliari del complesso di cui fanno parte quelle oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Sono state considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e fatte indagini su trattative e compravendite similari, consultando agenzie immobiliari, borsino delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e valori dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate.

L'oggetto di stima in esame è costituito da locale destinato a Magazzino facente parte del fabbricato residenziale distribuito su quattro livelli di piano di cui tre fuori terra, con accessi da n.2 scale esterne dal piano terra al piano primo e n.2 scale interne per l'accesso al piano mansarda dal piano primo di pertinenza delle ripetitive unità immobiliari part.593 sub.19 e part.593 sub.18

**32. Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Arrone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia immobiliare Gabetti in via C.Battisti in Terni, borsino

immobiliare della camera di commercio diTerni e Perugia,compravendite similari,conoscenze personali., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) € 1300.00

**32. Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		66,76	82,13	0,00	0,00
				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**32. Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**32. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **48.743,00**  
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **0,00**  
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **0,00**

**Lotto: 005**

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**

**33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Magazzino [M] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione:Case Ficerno, via della grotta,51**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS**

Cod. Fiscale: 01331690550 - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: OMISSIS. con sede in Narni

foglio 2, particella 593, subalterno 18, indirizzo via della grotta,51, piano 1-2, categoria C2, classe 4, consistenza 47 m2, rendita € 104,38

Derivante da:Atto notaio Paolo Cirilli in data 17-11-2009 Rep.39126

Racc.13989 Trascritto a Terni il 19-11-2009 R.G n.14361 e R.P.8914

Confini:Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale ed al progetto approvato con Permesso di Costruire n.15 del 26-05-2009 in VARIANTE al Permesso di costruire iniziale n.58 del 20-10-2006, per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione .

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**34.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**di espansione normale

**Area urbanistica:**residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**Importanti centri limitrofi:**La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Ferentillo,labro,Montefranco,Polino,Morro Reatino,Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Le gole - parco fluviale della Valnerina,La cascata delle Marmore.

**Attrazioni storiche:** Borgo Medioevale, la chiesa di S. Giovanni Battista, la collegiata cinquecentesca di S. Maria Assunta, la chiesa e l'ex convento di San Francesco, Nella vicina frazione di Casteldilago il castello me.

**Principali collegamenti pubblici:**Servizio autobus, collegamenti con : Terni, Spolet 500 mt, Stazione Ferroviaria Terni 14 km, Casello Autostradale di Orte 48 km, SS675, Terni TR, Italia 14,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Biblioteca della Delegazione Regionale del Comitat (buona), Scuole Istituto Comprensivo Statale G.Fanciulli (buono), Azienda Unita' Sanitaria Locale N.4 (buono), Carabinieri Comando Stazione Arrone (buono), Ufficio Postale di Arrone (buono), Centro Rafting Le Marmore S.N.C. (ottimo), Impianti sportivi (buono), Centri religiosi (buono)

**35.STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Magazzino [M] sito in Arrone (Terni), via della grotta,51**

Libero

**36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*36.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

**36.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro OMISSIS derivante da atto notarile - Importo ipoteca: € 50000 - Importo capitale: € 135000  
rogito notaio Paolo Cirilli in data 17/11/2009 ai nn. 39126/13989  
iscritto/trascritto a Terni in data 19/11/2009 ai nn. 14361 8914

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**36.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro OMISSIS derivante da Atto di precetto  
iscritto/trascritto a in data 04/11/2013 ai nn. 10681 7511

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**36.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**

**Magazzino [M] sito in Arrone (Terni), via della grotta,51**

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica

Note Indice di prestazione energetica

Avvertenze ulteriori

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nata a Terni il 13-06-1954 dal **15/05/1992 ante ventennio al 13/04/2006** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 15/05/1992 ai nn. 68 vol.715 trascritto a Terni in data 25/05/1992 ai nn. 3639 R.Part.ed acc.ered.Trasc.inndata 14-04-2006 n.3023 REg.Part.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS con sede in Terni dal **13/04/2006 al 17/11/2009** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Cirilli Paolo con sede in Terni in data 13/04/2006 ai nn. 26841 Rep. trascritto a Terni in data 14/04/2006 ai nn. 3022 Reg.Part.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS con sede in Narni dal **17/11/2009 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo Cirilli in data 17/11/2009 ai nn. 39126 Rep. Racc.13989 trascritto a Terni in data 19/11/2009 ai nn. R.G.14361 e R.P.n.8914

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 39.PRATICHE EDILIZIE:

**Magazzino [M]** sito in **Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Case Ficerno, via della grotta,51**

**Identificativo:** Permesso di Costruire n.58 del 20-10-2006

Intestazione: OMISSIS con sede in Terni

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UNFABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/12/2005 al n. di prot.

NOTE: L'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO E' COSTITUITO DAL PERMESSO DI costruire n.19 del 26-05-2009 in VARIANTE al Progettom iniziale per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione approvato con Permesso di Costruzione n.58 del 20-10-2006

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 39.Conformità edilizia:

**Magazzino [M]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 39.Conformità urbanistica:

**Magazzino [M]**

Strumento urbanistico vigente:	
Altro:	Altro: Piano di lottizzazione
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	URBANISTICA DI LOTTIZZAZIONE
Estremi delle convenzioni:	Trascriz.n4072 REG.part. del 02-06 1995
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Descrizione :**Magazzino [M]**di cui al punto **A**

Immobile con destinazione Magazzino (non residenziale )per mancanza del rispetto dei parametri di superfici illuminanti e ventilazione,oltre alle altezze minime . Ubicato al piano secondo(mansarda) del fabbricato sito in via della grotta,distinto al catasto fabbricati al foglio n.2 del Comune di Arrone con la particella n.593 sub.18 e 593/1 B.C.N.C. per i sub.12/13/16/18/20 (corte,scala es per accesso agli appartamenti ed atrio. All'appartamento si accede da scala esterna attraverso un pianerottolo ballatoio di piano con pensilina metallica e policarbonato all'ingresso posto al piano primo con corridoio e scala interna facenti sempre parte della part.n593 sub.18 e necessari per accede all'immobile con destinazione a Magazzino sito al piano secondo (mansarda) e composto da :n.2 Magazzini di cui uno con finestra,disimpegno,bagno,ampia terrazza (stenditoio).

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

**1/1 OMISSIS**

Cod. Fiscale: 01331690550 - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **82.13**

è posto al piano 2-mansarda

L'edificio è stato costruito nel 2009/2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero 51 di interno , ha un'altezza interna di circa da 1.268 cm a 2.63 cm

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria per riparazione di tratti di pavimento dissestati e riparazione dell'impermeabilizzazione del terrazzo-stenditoio. Si sono evidenziati elevati segni di infiltrazioni di acque meteoriche nelle zone dell'immobile sottostanti il terrazzo.

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b>

condizioni:**buone**Manto di copertura materiale:**tegole canadesi** coibentazione:**guaina bituminosa** condizioni:**sufficienti**Pareti esterne materiale:**muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione:**inesistente** rivestimento:**intonaco di cemento** condizioni:**buone**Pavim. Esterna materiale:**mattonelle di granigliato** condizioni:**sufficienti**Pavim. Interna materiale:**piastrelle di ceramica** condizioni:**buone**Portone di ingresso tipologia:**anta singola a battente** materiale:**ferro** accessori:**senza maniglione antipánico** condizioni:**buone**Rivestimento ubicazione:**bagno** materiale:**klinker** condizioni:**buone**Scale posizione:**a rampe parallele** rivestimento:**piastrelle di ceramica** condizioni:**buone**

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO (residenziale occasionale per emergenze allo	sup reale netta	47,00	1,00	47,00
Ingresso dal Piano 1°	sup reale netta	9,51	1,00	9,51
TERRAZZO-STENDITOIO	sup reale netta	25,62	0,40	10,25

IL VALORE DEL PREZZO UNITARIO è STATO RIDOTTO IN QUANTO SONO STATI CONSIDERATI GLI ONERI NECESSARI PER I LAVORI DI MANUTENZIONE

82,13

66,76

Accessori:

**4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40. Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata estesa una indagine prevalentemente ad immobili della zona facenti parte della stessa lottizzazione e con le altre unità immobiliari del complesso di cui fanno parte quelle oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Sono state considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e fatte indagini su trattative e compravendite similari, consultando agenzie immobiliari, borsino delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e valori dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate.

L'oggetto di stima in esame è costituito da locale destinato a Magazzino facente parte del fabbricato residenziale distribuito su quattro livelli di piano di cui tre fuori terra, con accessi da n.2 scale esterne dal piano terra al piano primo e n.2 scale interne per l'accesso al piano mansarda dal piano primo di pertinenza delle ripetitive unità immobiliari part.593 sub.19 e part.593 sub.18

**40. Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di COMUNE DI ARNONE, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare AGENZIA GABETTI IN VIA C.BATTISTI IN TERNI,COMPRAVENDITA DI BENI SIMILARI PER ZONA,TIPOLOGIA COSTRUTTIVA FINITURE ED ANNO DI COSTRUZIONE,BORSINO IMMOBILIARE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI TERNI E PERUGIA,COOSCENZE E BANCA DATI PERSONALI., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) € 1300,00

**40. Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		66,76	82,13	0,00	0,00
				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**40. Adeguamenti e correzioni della stima:**

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 € 0,00

del valore:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**40. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **49.255,00**

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

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

Data generazione:  
12-10-2014 12:10:12

L'Esperto alla stima  
**Maurizio Pieramati**

TRIBUNALE DI TERNI  
RGE 212/2013

DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA

Foglio 2 p. 593/19

Comune di Arrone

---

piano mansarda

Allegato 10











TRIBUNALE DI TERNI  
RE 212/2013

DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA

Foglio 2 p. 593

Comune di Arrone

---

foto condominiali fabbricato

Allegato 11



















TRIBUNALE DI TERNI  
RGE 212/2013

DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA

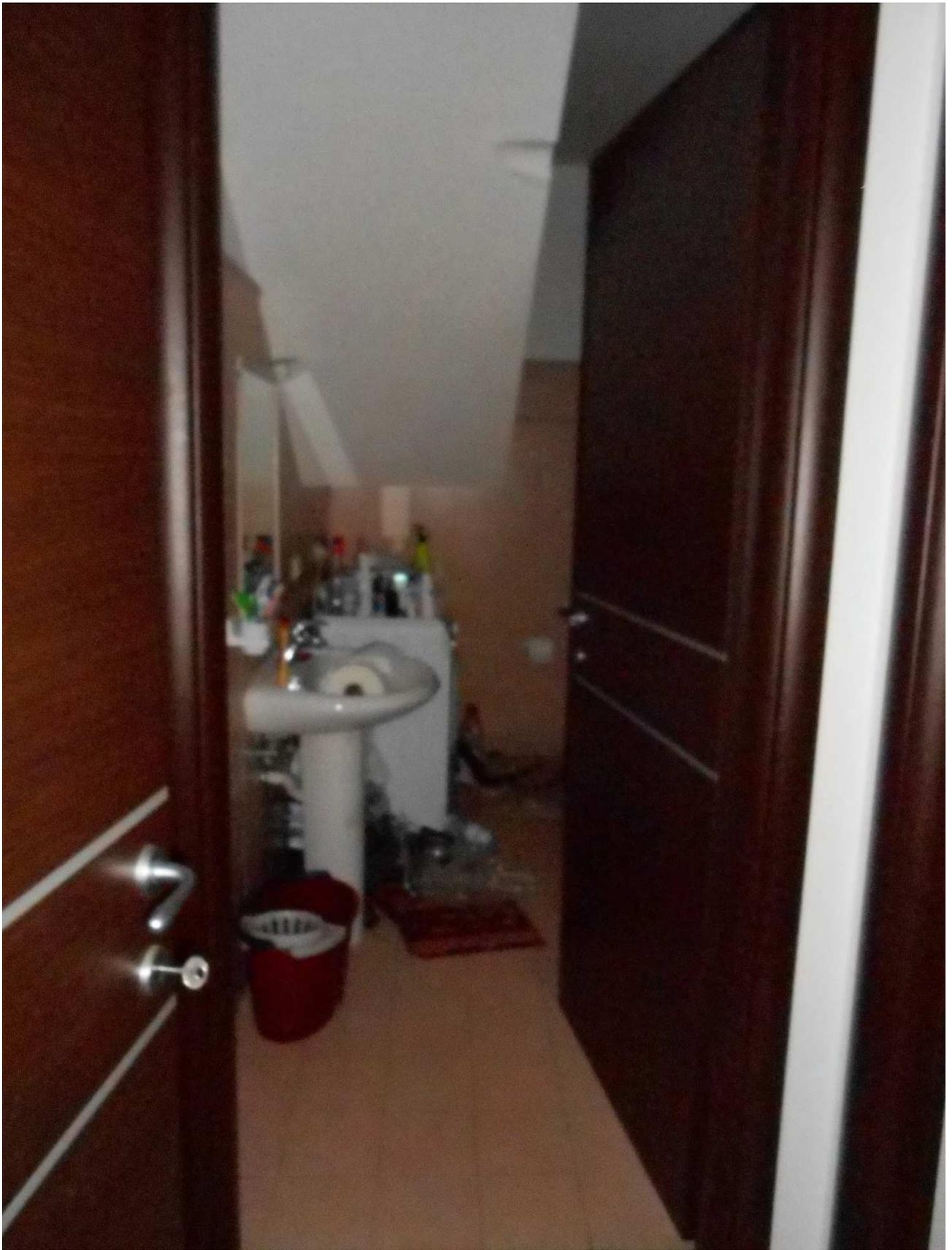
Foglio 2 p. 593/21

Comune di Arrone

---

Piano primo l. destro

Allegato 6















TRIBUNALE DI TERNI  
RGE 212/2013

DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA

Foglio 2 p. 593/16  
Comune di Arrone  
piano primo l. sinistro

Allegato 7















TRIBUNALE DI TERNI  
RGE 212/2013

DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA

Foglio 2 p. 593/20

Comune di Arrone

---

piano primo l. sinistro

Allegato 8











TRIBUNALE DI TERNI  
RGE 212/2013

DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA

Foglio 2 p. 593/18

Comune di Arrone

---

piano mansarda

Allegato 9













