

**TRIBUNALE DI TERNI**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE FORZATA**

**PROMOSSA CHIORALIA OLGA, CHIORALIA GEANIA E CHIORALIA STEFAN  
CONTRO ARCANGELI ANDREA**

□ □ □ □ □

PROCEDIMENTO n°128/2016 R.G.E.

GIUDICE DR.SSA NATALIA GIUBILEI

CUSTODE DR. FRANCESCO AVV. SCONOCCHIA

□ □ □

**RELAZIONE DI STIMA DEL CTU ESPERTO**

## **1 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI (come da atto di pignoramento immobiliare)**

A-Compendio immobiliare, inserito in fabbricato plurifamiliare, composto di unità abitativa residenziale, sita in Terni strada di Miranda nc.34.

Locazione:

Comune di Terni, Strada di Miranda 34, Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni:

Intestazione:

Arcangeli Andrea residente in Terni Loc. Miranda Via Murarocche nc.4

Censita al N.C.E.U.

-Foglio N.184 Part. 177 Sub. 2 p.2° Cat. A/4 cl.3 vani 3.5 R.C. euro 69.69

Derivante da:

Istrumento – Atto Pubblico – Compravendita rogante Dott. PASQUALINI GIANLUCA in TERNI n. Rep. 8187.1/2010 - Visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio in data 02.11.2016

### **1.1 SOPRALLUOGHI ED ACCESSI**

- Sopralluogo sugli immobili in data 31-09-2016, necessario per operazioni di rilievo, riprese fotografiche e film.
- Accesso all'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio il giorno 03-11-2016, al fine di reperire le visure catastali e relative planimetrie;
- Accesso all'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio il giorno 03-11-2016, al fine di reperire tutta la documentazione relativa a: stato di possesso degli immobili, contratti locativi, valutazione sui costi tributari relativi a valori catastali e di stima, atti di provenienza e visura sul registro delle imprese.
- Accesso ai luoghi in Strada di Miranda 34 il giorno 31-10-2016, al fine di procedere alle verifiche e controlli sulla rispondenza e consistenza edilizia degli immobili in oggetto.

### **1.2 VERIFICHE PRELIMINARI E CONTROLLI DELLA DOCUMENTAZIONE**

Dalla visione del contenuto della cartella riservata allo scrivente, sono risultati presenti diversi file.pdf relativi a:

- 1- 2637677s decreto fissazione udienza
- 2- 17875416s nomina custode
- 3- 17990366s richiesta di accettazione ereditaria
- 4- Verbale udienza del 15-1-2015 proroga dei termini

### **1.3 INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA**

In adempimento al disposto n.1 riportato nel verbale di giuramento e in considerazione della normale consistenza dell'immobile in oggetto, si è ritenuto opportuno optare per la creazione di un lotto unico di vendita;

**composto da :**

A-Unità immobiliare siti al piano secondo.

contraddistinti all'attualità al N.C.E.U. :

-Foglio N.184 Part. 177 Sub. 2 p.2° Cat. A/4 cl.3 vani 3.5 R.C. euro 69.69

**2 - SI PROVVEDE** alla valutazione dell'immobile.

2.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALI DELL'IMMOBILE con la rispondenza dei dati specificati all'atto del pignoramento oltre eventuali operazioni catastali e spese di correzione degli elaborati catastali:

Comune di Terni:

-Foglio N.184 Part. 177 Sub. 2 p.2° Cat. A/4 cl.3 vani 3.5 R.C. euro 69.69

Confini: nessuno

**2.2 - DIFFORMITA' CATASTALI:**

Dalla visura dell'estratto di mappa relativo al Foglio N.184 Part. 177 Sub. 2 p.2° Cat. A/4 cl.3 vani 3.5 R.C. euro 69.69, non risultano difformità catastali.

**2.3 - DIFFORMITA' EDILIZIE E/O URBANISTICHE:**

**Pratiche presentate**

nessuna

**3 - SI REDIGE QUINDI**, la relazione di stima dettagliata per il lotto unico individuato, indicando:

**3.1-ESATTA INDIVIDUAZIONE ED ELENCAZIONE DEI BENI**

In considerazione della modesta consistenza dell'immobile, n. 1 appartamento sito al piano secondo, si è ritenuto operare una formazione di lotto unico così contraddistinto:

**Lotto Unico**

composto da:

A-Unità immobiliari siti al piano terra (cantina) e quarto (appartamento)

-Foglio N.184 Part. 177 Sub. 2 p.2° Cat. A/4 cl.3 vani 3.5 R.C. euro 69.69

Comune di Terni

Loc. Miranda

Strada di Miranda 34

**3.2 BREVE DESCRIZIONE**

Caratteristiche zona:

- centro storico abitato

Area urbanistica:

- zona residenziale centro storico con accesso al traffico limitato, nessun parcheggio esterno.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

- Campagna agricola

Importanti centri limitrofi:

- Terni, Papigno

Attrazioni paesaggistiche:

- Nessuna in particolare.

Attrazioni storiche:

- Centri minori nelle immediate vicinanze.

Principali collegamenti pubblici:

- Autobus di linea extraurbana,

Servizi offerti dalla zona:

- Autobus linea extraurbana,

Destinazione urbanistica:

-Zone A insediamenti residenziali storici (AA, AA0).

L'immobile oggetto di stima si presenta quale facente parte di un complesso pluri unità abitative multipiano il cui accesso è garantito da una scala esterna riservata, posta su vicolo cittadino; l'appartamento di presuntivi mq. 44 netti calpestabili e 60 lordi ca. è composto di 2 vani destinati a soggiorno e camera da letto, 1 bagno, cucina con camino e balcone.

Non risultano pertinenze.

### **3.3 - LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Occupato dal Sig. Arcangeli Andrea proprietario.

### **3.4 - SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI**

Dalle visure catastali è emerso che la situazione intestataria del titolo di proprietà relativa agli immobili siti in Comune di Terni contraddistinti al N.C.E.U. al

-Foglio N.184 Part. 177 Sub. 2 p.2° Cat. A/4 cl.3 vani 3.5 R.C. euro 69.69

risulta:

Attualità - Sig.ra Andrea Arcangeli nato a Terni il 30-3-1969 proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni, Rogante Dr.Pasqualini Gianluca in Terni compravendita rep. n. 8187.1/2010;

mentre nel corso degli anni precedenti si sono riscontrati i seguenti passaggi.

Al 21-11-1999 - Sig.ri Cleopatra Taschetti nata a Terni il 21-09-1937 proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni fino

Al 30-09-2010, Nerio Trastulli nato a Terni il 30-05-1934 proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 30-09-2010; rogante Dr. Fulvio Sbroli in Terni rep. n. 5280.1/1999.

Al 05-14-1997 - Sig.ri Annamaria DeSantis nata a Terni il 29-01-1934; Aurelia DeSantis nata a Terni il 12-01-1924; Celso DeSantis nato a Terni il 10-07-1926; Isauro DeSantis nato a Terni il 05-12-1928; Orlando DeSantis nato a Terni il 24-12-1919; tutti proprietari per 1/5 fino al 24-11-1999; denuncia per passaggio causa morte del 15-4-1997 voltura in atti dal 13-7-1998 reg.vol.n. 825 n.90 del 23-2-1998 successione n.863 .1/1998.

Precedente - Vittoria DeSantis nata a Terni il 19-1-1922 proprietaria per 1/1

### **3.5 - SITUAZIONI LOCATIZIE**

Attualmente occupato dal Sig. Andrea Arcangeli proprietario.

## **4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **4.1-Relativamente ai vincoli 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 Sui vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

4.2.1 Iscrizioni

-nessuna

4.2.2 Trascrizioni

1- Trascrizione del 2-4-1998 r.p. n.2611 r.g. n.3188;  
Pubblico Ufficiale dell'Ufficio del registro rep.90/825 del 23-2-1998,  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo,  
Atto per Causa Morte - Denuincia di Successione

2- Trascrizione del 24-12-1999 r.p. n.7946 r.g. n.11923;  
Pubblico Ufficiale Dr. Fulvio Sbroli di Terni rep.116652 del 24-11-1999,  
Atto tra vivi - Compravendita,  
Presenza di graffato.

3-Trascrizione del 2-11-2010 r.p. n.8187 r.g. n.13051;  
Pubblico Ufficiale Dr. Pasqualini Gianluca rep.57898/13395 del 30-9-2010,  
Atto tra vivi - Compravendita,  
Presenza di graffato.

4-Trascrizione del 14-7-2016 r.p. n.4949 r.g. n.6929;  
Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario rep.1882 del 1-6-2016,  
Atto Esecutivo o Cautelare - Verbaledi Pignoramento Immobili.

4.2.3 Difformità edilizie e urbanistiche  
nessuna

4.2.4 Difformità catastali:  
nessuna.

#### **4.3- Altre informazioni**

4.3.1 Spese di gestione ordinaria immobile  
nessuna;

4.3.2 Spese di manutenzione ordinaria  
nessuna;

4.3.3 Spese di manutenzione straordinaria già deliberate.  
nessuna;

4.3.4 Spese condominiali  
nessuna;

4.3.5 Spese condominiale scadute e non pagate  
nessuna;

4.3.6 Eventuali cause in corso  
vedi allegato visura di Ispezione Ipotecaria

4.3.7 Elencazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di  
ciascun atto di acquisto con indicazione degli estremi;

Attualità - Sig.ra Andrea Arcangeli nato a Terni il 30-3-1969 proprietaria per 1/1  
in regime di separazione dei beni, Rogante Dr.Pasqualini Gianluca in Terni  
compravendita rep. n. 8187.1/2010;

mentre nel corso degli anni precedenti si sono riscontrati i seguenti passaggi.

Al 21-11-1999 - Sig.ri Cleopatra Taschetti nata a Terni il 21-09-1937 proprietaria  
per 1/2 in regime di comunione dei beni fino

Al 30-09-2010, Nerio Trastulli nato a Terni il 30-05-1934 proprietario per 1/2 in  
regime di comunione dei beni fino al 30-09-2010; rogante Dr. Fulvio Sbrolli in  
Terni rep. n. 5280.1/1999.

Al 05-14-1997 - Sig.ri Annamaria DeSantis nata a Terni il 29-01-1934; Aurelia  
DeSantis nata a Terni il 12-01-1924; Celso DeSantis nato a Terni il 10-07-1926;

Isauro DeSantis nato a Terni il 05-12-1928; Orlando DeSantis nato a Terni il 24-12-1919; tutti proprietari per 1/5 fino al 24-11-1999; denuncia per passaggio causa morte del 15-4-1997 voltura in atti dal 13-7-1998 reg.vol.n. 825 n.90 del 23-2-1998 successione n.863 .1/1998.

Precedente al 1997 - Vittoria DeSantis nata a Terni il 19-1-1922 proprietaria per 1/1

## **5-ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO, con eventuali costi per la sanabilità.**

Non risultano allo stato di fatto pratiche edilizie in essere a nome dell'esecutato o d altri aventi diritto.

### **Conformità urbanistico edilizia:**

Non risultano allo stato di fatto difformità edilizie e urbanistiche

## **6- IL POSSESSO DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA o eventuale classe e successiva redazione.**

Relativamente agli adempimenti legati ai disposti normativi in materia di consumi energetici e in considerazione dello stato attuale degli impianti presenti e delle fattezze costruttive dell'immobile, si chiarisce che, in via del tutto indicativa la classificazione energetica presuntiva dell'immobile è di tipo G, e che sarà redatta dallo scrivente al momento del trasferimento del bene.

## **7- DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO,**

### **A-Appartamento**

7.1 -Foglio n.184 Part. 177 Sub. 2 p.2° Cat. A/4 cl.3 vani 3.5 R.C. euro 69.69

Comune di Terni

Frazione/Loc. Miranda

Strada di Miranda 34

Piano secondo

Accesso da scala esterna riservata con presa su vicolo urbano

Confini nessuno

Altezza: da ml.2.20 ca. e ml.3.20 ca.

Composizione: Ingresso su vano cucina pranzo, soggiorno, camere da letto, n. 1 bagni, n.1 terrazzo balcone.

Sup. netta: mq. 44,00 ca.

Grado di manutenzione: discreto

Struttura orizzontale; in ferro e laterizio per la copertura e legno per il calpestio; buono stato di efficienza, il panorama fessurativo non presenta stati lesivi o microlesivi.

Struttura verticale; in muratura portante in pietra; buono stato di efficienza, il panorama fessurativo non presenta stati lesivi o microlesivi.

Struttura di fondazione: non rilevata, presumibilmente in muratura a pietra, continua.

Solai: presumibilmente in legno e cretonato.

Coperture dell'intero fabbricato: in ferro e laterizio, massetto e manto in laterizi.

Parapetti: in ferro

Infissi a tenuta (finestre): in discreto stato di conservazione e funzionalità

Tramezzature: in laterizio intonacate.

Pavimenti: prevalentemente in monocottura.

Infissi (Porte e portoni): in legno tinteggiati.

Scale: assenti

Impianti elettrici: risultano essere risalenti all'epoca costruttiva del fabbricato, su piattina esterna; in considerazione di quanto disposto dalla vigente L.r.n1/2015 art.137 c.6 l'unità abitativa si considera agibile e pertanto non necessita verifica sulla messa a terra e sui dispositivi di protezione magnetotermici.

Impianti idrici: risultano essere risalenti all'epoca costruttiva del fabbricato.

Impianti di riscaldamento: Termocovettori a gas in tutti i vani escluso il bagno.

## **8- EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI, (posti auto, giardini ecc.)**

nessuna

## **9- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della compravendita costituenti il compendio immobiliare oggetto di causa.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Da indagini eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari) è emerso che l'interesse all'acquisto è, nonostante il particolare momento di mercato, comunque attivo soprattutto in questa località che viene considerata di interesse turistico recettiva; alcune agenzie di zona suggeriscono un prezzo di vendita di euro/mq. 900,00 sino ad arrivare ad un prezzo medio di euro/mq.1.200,00 ca.

Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita un'indagine economica incentrata tanto su immobili di analoghe condizioni tecnico-economiche e tipologiche quanto su informazioni relative alla potenziale richiesta di tipologie similari.



Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e le fattezze stilistiche dell'immobile nella sua totalità.

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.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

A) Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al III° trimestre 2016 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare rilevati per similitudine da centri urbani minori simili al nostro, sono definiti come di seguito:

Abitazioni ubicate nella centro storico del Comune di Narni (esempio) definite come abitabili un valore compreso tra € 750 e € 950 al mq di superficie convenzionale vendibile.

B) Nella banca dati pubblicata dall' Agenzia del Territorio della provincia di Terni Fonte O.M.I. riferito al I° semestre 2016 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni di tipo civile ubicate nella Terni Frazioni definite come normale tra € 600,00 e € 900,00 al mq di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione ma soprattutto la sua ubicazione turistica nonché la modesta superficie e in considerazione che il prezzo che si verrà ad applicare sarà riferito alla sup. netta, la scelta dello scrivente si pone presuntivamente intorno € 1000,00 al mq di superficie ragguagliata secondo i criteri di cui alle vigenti normative; ciò in considerazione del fatto che l'unità abitativa risulta comunque abitabile, in efficiente stato di funzionamento anche se oggetto futuro di manutenzioni straordinarie.

Il valore rappresenta, il giudizio strettamente personale dello scrivente ed è elaborato in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte e della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili.

Le superfici saranno determinate in base ai metodi di misurazione tradizionale e al D.M. n.801/1977 considerando le riduzioni previste per le Superfici non residenziali, calcolata sempre al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni di verifica effettuate sul posto a campione.

Non ritenendo giusto applicare i coefficienti correttivi di piano (vedi conformazione planoaltimetrica del paese), si ritiene applicare un coefficiente correttivo espositivo pari a 1.20.

### **9.1 Fonti d'informazione:**

- Agenzia del Territorio di Terni,
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
- Listino Immobiliare di Terni e Provincia.

## **9.2 Valutazione:**

vedi tabelle allegate

## **9.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

9.3.1 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 aggiuntive e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.D.): ai sensi della vigente L.n. n.1-2015 art.137 c.6 l'unità abitativa si considera agibile

### 9.3.2 Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

nessuna

### 9.3.4 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia:

nessuna

## **9.4 Stato d'uso, stato di possesso e generalità dei locatari;**

Come desunto dalle visure catastali, l'immobile in oggetto risulta di proprietà del Sig. Andrea Arcangeli dal 30-9-2010, il possesso dell'immobile in termini di occupazione residenziale è detenuto dallo stesso, il quale occupa l'immobile in forza del titolo di proprietà. (vedi Verbale della Custode Dr.Francesco Avv. Sconocchia)

## **9.5 -vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura quali servitù, domande giudiziali, assegnazioni, convenzioni urbanistiche ecc.,**

-nessuno-

## **9.6 Assenza di garanzia per vizi occulti;**

in considerazione di quanto rilevato durante il sopralluogo preliminare e il modesto grado di vetustà e stante le tecniche costruttive messe in opera in fase di realizzazione dell'intero complesso, non si ritiene che possano sussistere vizi occulti.

## **9.7 Spese condominiali insolute;**

nessuna

## **9.8 Necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici;**

nessuno.

## **9.9 Altri oneri.**

nessuno.

**10.0 IL VALORE FINALE DEL BENE** al netto delle decurtazioni, relativo al lotto in oggetto ammonta pertanto a **€ 40.000,00 (quarantamila)**

### 10.1 - TRASFERIMENTO DEL BENE

In considerazione della tipologia giurico-fiscale della parte proprietaria si precisa che il trasferimento del bene non sarà oggetto di tassazione iva vigente al momento del trasferimento.

### CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si finisce che il valore di stima richiesto si può ritenere pari a € **40.000,00** (**quarantamila**).

Terni, 11/11/2016

Il perito Arch. Briganti Marco



Firma manoscritta in inchiostro scuro, corrispondente al nome Architetto Marco Briganti.

## **ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

### **File Relazione**

- 1 - Ispezione ipotecaria**
- 2 - Visure catastali**
- 3 - Visure catastali (storiche)**
- 4 - Estratto dal PRG**
- 5 - Tabelle di stima**

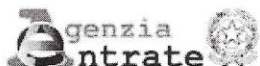
### **File Planimetrie**

- 6 - Planimetrie catastali ed estratti di mappa**

### **File Fotografie**

- 7 - Fotografie interno ed esterno**
- 8 - Planimetrie del tecnico**

## **Ispezione ipotecaria**



## Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di TERNI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 03/11/2016 Ora 10:07:51  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per immobile

Protocollo di richiesta TR 81392 del 2016  
Ricevuta di cassa n. 11824  
Ispezione n. TR 81393/3 del 2016  
Inizio ispezione 03/11/2016 10:07:36

Richiedente BRIGANTI MARCO

### Dati della richiesta

Immobile : Comune di TERNI (TR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 184 - Particella 177 - Subalterno 2

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 02/11/2016

### Elenco immobili

Comune di TERNI (TR) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 184 Particella 177 Subalterno 2

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 02/04/1998 - Registro Particolare 2611 Registro Generale 3188  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 90/825 del 23/02/1998  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 24/12/1999 - Registro Particolare 7946 Registro Generale 11923  
Pubblico ufficiale FULVIO SBROLLI Repertorio 116652 del 24/11/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 02/11/2010 - Registro Particolare 8187 Registro Generale 13051  
Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 57898/13395 del 30/09/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
4. TRASCRIZIONE del 14/07/2016 - Registro Particolare 4949 Registro Generale 6929  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1882 del 01/06/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di TERNI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

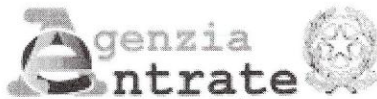
## Ispezione Ipotecaria

Data 03/11/2016 Ora 10:07:51  
Pag. 2 - Fine

### Ispezione ordinaria a pagamento per immobile

Richiedente BRIGANTI MARCO

Protocollo di richiesta TR 81392 del 2016  
Ricevuta di cassa n. 11824  
Ispezione n. TR 81393/3 del 2016  
Inizio ispezione 03/11/2016 10:07:36



Direzione Provinciale di TERNI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

### Ispezione ipotecaria

Data 03/11/2016 Ora 10:09:39

Pag. 1 - segue

#### Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. TR 81392 del 2016

Ispezione n. TR 81393/4 del 2016

Inizio ispezione 03/11/2016 10:07:36

Tassa versata € 4,00

Richiedente BRIGANTI MARCO

#### Nota di trascrizione

Registro generale n. 6929

Registro particolare n. 4949

Presentazione n. 6 del 14/07/2016

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 01/06/2016  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
Sede TERNI (TR)

Numero di repertorio 1882  
Codice fiscale 80006070553

#### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente AVV. MASSIMO PROIETTI  
Indirizzo TERNI - LARGO PASSAVANTI N. 4

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 3      Soggetti contro 1

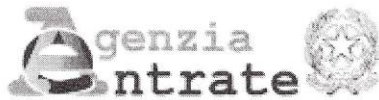
### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

#### Immobile n. 1

Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 184      Particella 177      Subalterno 2  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE      Consistenza -  
Indirizzo STRADA DI MIRANDA      N. civico 34





Direzione Provinciale di TERNI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

### Ispezione ipotecaria

Data 03/11/2016 Ora 10:09:39

Pag. 2 - Fine

#### Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. TR 81392 del 2016  
Ispezione n. TR 81393/4 del 2016  
Inizio ispezione 03/11/2016 10:07:36  
Tassa versata € 4,00

Richiedente BRIGANTI MARCO

#### Nota di trascrizione

Registro generale n. 6929  
Registro particolare n. 4949

Presentazione n. 6 del 14/07/2016

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome CHIORALIA Nome STEFAN  
Nato il 19/08/1978 a ROMANIA (EE)  
Sesso M Codice fiscale CHR SFN 78M19 Z129 V  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome CHIORALIA Nome GEANINA  
Nata il 21/09/1974 a ROMANIA (EE)  
Sesso F Codice fiscale CHR GNN 74P61 Z129 H  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome CHIORALIA Nome OLGA  
Nata il 27/04/1950 a ROMANIA (EE)  
Sesso F Codice fiscale CHR LGO 50D67 Z129 V  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

#### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome ARCANGELI Nome ANDREA  
Nato il 30/03/1969 a TERNI (TR)  
Sesso M Codice fiscale RCN NDR 69C30 L117 Z  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI ESONERA IL COMPETENTE CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' IN MERITO AI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI ED AI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI.

## **Visure catastali/storiche**



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/11/2016

Data: 02/11/2016 - Ora: 12.35.34 Segue  
Visura n.: T149436 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TERNI</b> ( Codice: L117)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>TERNI</b> Foglio: <b>184</b> Particella: <b>177</b> Sub.: <b>2</b>

**INTESTATO**

1	ARCANGELI Andrea nato a TERNI il 30/03/1969	RCNNDR69C301.117Z*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---	--------------------	---

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		184	177	2	2		A/4	3	3,5 vani	Totale: 62 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 60 m <sup>2</sup>	Euro 68,69	Variazione dal 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo S. TRADA MIRANDA n. 34 piano: 2;												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

**Situazione dell'unità immobiliare dal 15/08/2014**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		184	177	2	2		A/4	3	3,5 vani		Euro 68,69	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/08/2014 protocollo n. TR0094130 in atti dal 15/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 50167.1/2014)
Indirizzo S. TRADA MIRANDA n. 34 piano: 2;												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/11/2016

Data: 02/11/2016 - Ora: 12.35.34 Segue  
Visura n.: T149436 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/09/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DE RIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		184	177	2	2		A/4	3	3,5 vani		Euro 68,69	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/09/2010 protocollo n. TR0119454 in atti dal 21/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6809.1/2010)
Indirizzo Annotazioni												
, VOCABOLO MIRANDA n. 34 piano: 2; Classamento e rendita validi (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/12/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DE RIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		184	177	2	2		A/4	3	3,5 vani		Euro 68,69	DI VERS A DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/12/2009 protocollo n. TR0167550 in atti dal 02/12/2009 DI VERS A DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. I2339.1/2009)
Indirizzo Annotazioni												
, VOCABOLO MIRANDA n. 34 piano: 2; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DE RIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		184	177	2	2		A/5	3	3,5 vani		Euro 65,07 L. 126.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo Notifica												
, VOCABOLO MIRANDA n. 34 piano: 1; Parrila 19874 Mod.58 -												



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/11/2016

Data: 02/11/2016 - Ora: 12.35.34 Segue  
Visura n.: T149436 Pag: 3

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		184	177	2	2		A/5	3	3,5 vani		L. 178	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo										1, VOCABOLO MIRANDA n. 34 piano: 1;			
Notifica										-		Mod. 58	-

### Situazione degli intestati dal 30/09/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARCANGELI Andrea nato a TERNI il 30/03/1969	RCNNDR69C30L117Z*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/11/2010 Repertorio n.: 57898 Rogante: PASQUALINI GIAN LUCA Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8187.1/2010)

### Situazione degli intestati dal 24/11/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TASCHETTI Cleopatra nata a TERNI il 21/09/1937	TSCCPT37P6IL117J*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 30/09/2010
2	TRASTULLI Nerio nato a TERNI il 03/05/1934	TRS NR1E34E03L117U*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 30/09/2010

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/11/1999 Voltura in atti dal 30/12/1999 Repertorio n.: 116652 Rogante: FULVIO SBROLLI Sede: TERNI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5280.1/1999)

### Situazione degli intestati dal 15/04/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DESANTIS Annamaria nata a TERNI il 29/01/1954	DSNNMR34A69L117E*	(1) Proprietà per 1/5 fino al 24/11/1999
2	DESANTIS Aurelia nata a TERNI il 12/01/1924	DS NRI A24A52L117L*	(1) Proprietà per 1/5 fino al 24/11/1999
3	DESANTIS Celso nato a TERNI il 10/07/1926	DSNCL S26L10L117L*	(1) Proprietà per 1/5 fino al 24/11/1999
4	DESANTIS Issuro nato a TERNI il 05/12/1928	DSNSRI28T05L117S*	(1) Proprietà per 1/5 fino al 24/11/1999
5	DESANTIS Orlando nato a TERNI il 24/12/1919	DSNRND19T24L117S*	(1) Proprietà per 1/5 fino al 24/11/1999

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/04/1997 Voltura in atti dal 13/07/1998 Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 825 n.: 90 del 23/02/1998 SUCCESSIONE (n. 863.1/1998)



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/11/2016**

Data: 02/11/2016 - Ora: 12.35.34 Fine  
Visura n.: T149436 Pag: 4

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DE SANTIS Victoria nata a TERNI il 19/01/1922 Impianto meccanografico del 30/06/1987		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 15/04/1997

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

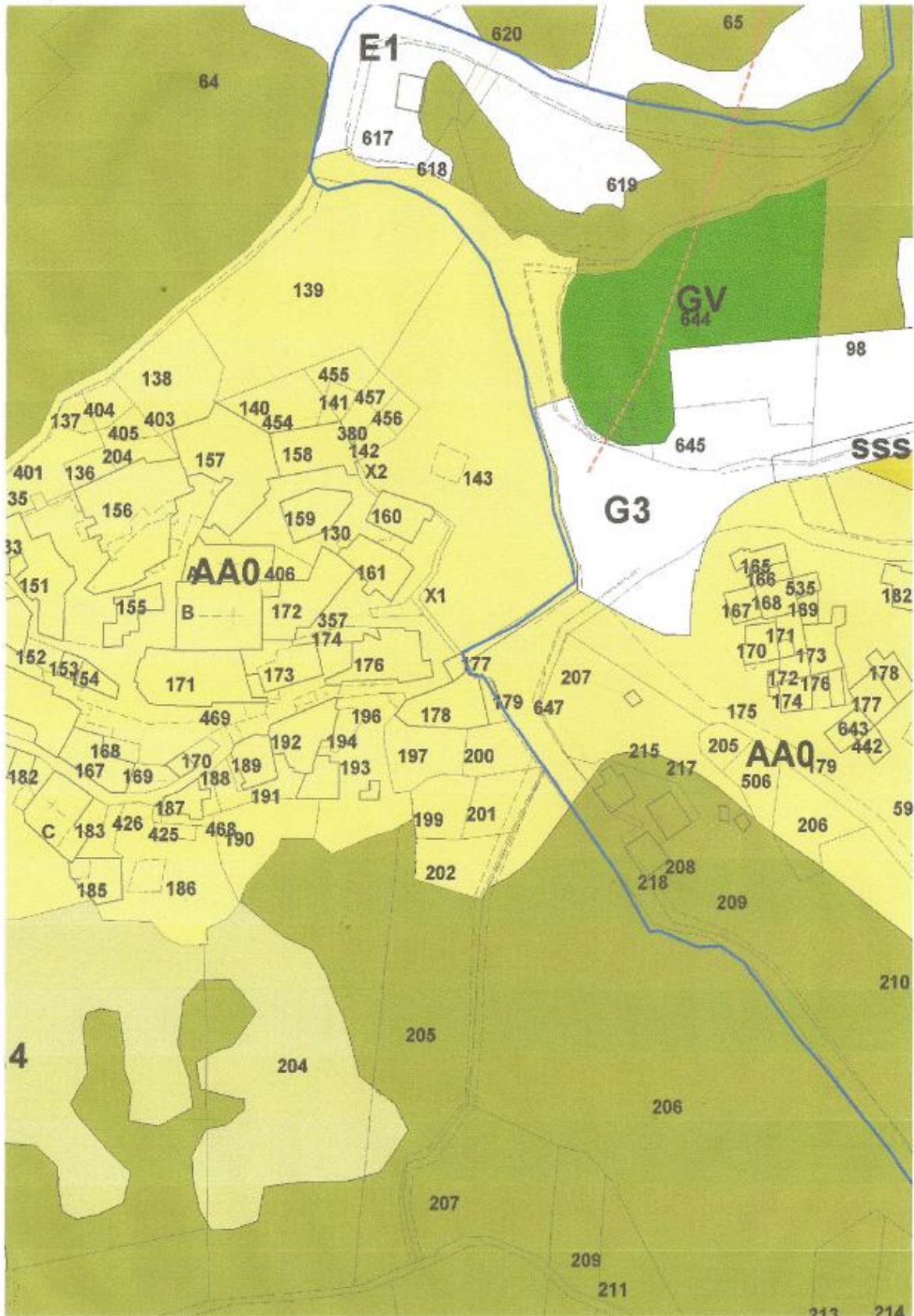
Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Estratto dal PRG**







## **Tabella di stima**

**Tabella riassuntiva calcolo valori di stima Lotto 1**

Piano secondo		Appartamento						
Locale	Sup.resid. 100%	Sup.non resid. 60%	Coeff. corr. Snr	Utile di Tot.Sup	Valore di stima unitario	Valore di stima parziale	Coeff.corr. piano/esp.	di Valore finale
1 cucina	11,30	11,30	1,00	11,30	€ 1 000,00	€ 11 300,00	1,00	€ 11 300,00
2 soggiorno	13,60	13,60	1,00	13,60	€ 1 000,00	€ 13 600,00	1,20	€ 16 320,00
3 letto	10,70	10,70	1,00	10,70	€ 1 000,00	€ 10 700,00	1,20	€ 12 840,00
4 bagno	2,70	2,70	1,00	2,70	€ 1 000,00	€ 2 700,00	1,00	€ 2 700,00
5 balcone	5,80	3,48	0,60	3,48	€ 1 000,00	€ 3 480,00	1,00	€ 3 480,00
	44,10			41,78		€ 41 780,00		€ 46 640,00
						<b>Parziale</b>		<b>€ 46 640,00</b>
<b>Adeguamenti e correzioni</b>								
Riduzione per oneri tributari/catastali quote condominiali insolute ecc.								
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia ed urbanistica								
Spese tecniche per regolarizzazione catastale								
Attestato di prestazione energetica								
							-0,15	-€ 6 996,00
								€ 0,00
								€ 0,00
								-€ 100,00
								<b>Completivamente</b>
								<b>-€ 7 096,00</b>
<b>Totale</b>								
<b>€ 39 544,00</b>								
<b>A base d'asta</b>								
<b>€ 40 000,00</b>								

**TRIBUNALE DI TERNI**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE FORZATA**

**PROMOSSA CHIORALIA OLGA, CHIORALIA GEANIA E CHIORALIA STEFAN  
CONTRO ARCANGELI ANDREA**

□ □ □ □ □

PROCEDIMENTO n°128/2016 R.G.E.

GIUDICE DR.SSA NATALIA GIUBILEI

CUSTODE DR. FRANCESCO AVV. SCONOCCHIA

□ □ □

**CHIARIMENTI**

**ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL CTU ESPERTO**

...da un'attenta osservazione del custode Dr. Sconocchia Avv. Francesco è emerso un legittimo dubbio interpretativo sulla esatta individuazione catastale dei beni; nello specifico a pag. 2 della relazione dello scrivente, è riportato....

**“1 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI (come da atto di pignoramento immobiliare)**

*A-Compendio immobiliare, inserito in fabbricato plurifamiliare, composto di unità abitativa residenziale, sita in Terni strada di Miranda nc.34.*

*Locazione:*

*Comune di Terni, Strada di Miranda 34, Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni:*

*Intestazione:*

*Arcangeli Andrea residente in Terni Loc. Miranda Via Murarocche nc.4*

*Censita al N.C.E.U.*

*-Foglio N.184 Part. 177 Sub. 2 p.2° Cat. A/4 cl.3 vani 3.5 R.C. euro 69.69*

*Derivante da:*

*Istrumento – Atto Pubblico – Compravendita rogante Dott. PASQUALINI GIANLUCA in TERNI n.*

*Rep. 8187.1/2010 - Visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio in data 02.11.2016”*

...orbene tale classificazione catastale è riportata sulle planimetrie catastali dell'immobile e sugli estratti dell'ispezione ipotecaria della Agenzia delle Entrate mentre, nelle visure catastali attuali e storiche viene ancora segnalata sia la part. n.177 sub.2 del fgl.n.184, sia la part.n.178 sub.6; ciò è dovuto al fatto che l'immobile, nella sua interezza ricade su due particelle e pertanto identificato da due subalterni.

In data 2-12-2009 il Geom. Gili Daniele con dichiarazione n. TR0167550 ha provveduto ad eseguire un accatastamento della planimetria dell'immobile segnalando il sub.6 della part.178 quale graffato alla part.n.177 sub.2 e pertanto da quel momento l'immobile è contraddistinto al fgl.184 part.n.177 sub.2; ne è riprova il fatto che alla richiesta meccanografica della planimetria di cui al fgl.n.184 part.n.178 sub.6 compare quella di cui al foglio n.184 part.n.177 sub.2, ciò è dovuto al fatto che i due sub. sono stati uniti nel nome del sub.2 ma le particelle n.177 e 178 sono ovviamente rimaste separate stante altre proprietà su di loro insistenti. Inoltre si deve considerare che le unità immobiliari graffate sono quelle unità che, seppur identificate ognuna con un singolo identificativo catastale (particella e subalterno), vengono considerate ai fini fiscali e civilistici come un tutt'uno e quindi hanno una unica classe, consistenza e rendita catastale. **Pertanto la classificazione catastale di cui a pagina 2 della Relazione di Stima è da considerarsi corretta in quanto riferentesi alla totalità dell'unità immobiliare, così come riportato anche nelle visure catastale dove risulta la consistenza di 3.5 vani catastali per mq.60 ca. dati questi che non possono riferirsi ad un solo vano abitabile.**

Terni li 3-3-2017

Arch. Marco Briganti

